

Satzung

über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen und die Begrünung baulicher Anlagen der Stadt Mindelheim



Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (OFGS)

der Stadt Mindelheim

Ausgefertigt am: 08.12.2020

Bekanntgegeben am: 09.12.2020

In Kraft getreten am: 10.12.2020

Die Stadt Mindelheim erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), folgende Satzung:

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag oder ein, die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage der Unterlagen im Genehmigungsverfahren erfolgt, sowie auf Bauvorhaben, die verfahrensfrei sind. Voraussetzung ist, dass die Vorhaben unbebaute Flächen oder unterbaute Freiflächen der bebauten Grundstücke betreffen. Der Anwendungsbereich ist auch bei Ersatzbauten sowie bei Nutzungsänderungen, mit Auswirkungen auf die Freiflächen eröffnet.
- (2) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

§ 2

Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhabens- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.

§ 3

Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung der Grundstücke, der baulichen Anlagen und der Kinderspielplätze. Dabei steht eine gute Durchgrünung und eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung sowie die Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes im Vordergrund.

§ 4

Gestaltung der unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (Hinweise zur Artenauswahl siehe **Anlage „Pflanzliste“**). Dabei ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum erster oder zweiter Wuchsordnung zu pflanzen. Ab einer unbebauten Fläche von mehr als 250 m² ist zwingend ein Baum erster Wuchsordnung zu pflanzen. Sämtliche Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Außenlagerflächen ab einer Größe von 500 m² sind mit einer durchgehenden Randeingrünung aus Bäumen und / oder Sträuchern zu versehen.
- (2) Zufahrten und Zuwegungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Sie sind, soweit die Art der Nutzung, Untergrund, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit es zulassen, wasserdurchlässig herzustellen oder an eine Versickerungsanlage anzuschließen.
- (3) Die Decken der unterirdischen Bauteile außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind im Mittel mindestens 0,50 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen.

§ 5

Gestaltung von Garagen- und Stellplatzflächen für KFZ

- (1) Die Seiten von Garagen und Stellplätzen, die in einem Abstand von weniger als 1,5 m an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zu hinterpflanzen.
- (2) Stellplatzanlagen für mehr als fünf Stellplätze sind so zu untergliedern, dass je fünf Stellplätze mind. ein Baum der 2. Wuchsordnung in einer mind. zwei auf zwei Meter großen, unversiegelten Fläche gepflanzt wird. Die Bäume sind gegen Anfahren zu sichern, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

§ 6

Gestaltung von Dächern

- (1) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu 5°) sind bei Hauptgebäuden ab einer Gesamtfläche von 50 m² flächig und dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für diejenigen Flächen, die für technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes vorgesehen sind sowie für gewerbliche Hallenkonstruktionen.
- (2) Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.

§ 7 Vorgärten

- (1) Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- (2) Schotter- und Steingärten sind unzulässig.
- (3) Terrassen sind im Vorgartenbereich zulässig, sofern der Abstand der baulichen Anlage bis zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. drei Meter beträgt.

§ 8 Freiflächen für Kinderspielplätze

Kinderspielplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es sind geeignete, standortgerechte Gehölze zu pflanzen (Hinweise zur Artenauswahl siehe Anlage). Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Als Einfriedungen gelten Zäune, Mauern und durchgehende Bepflanzungen in einem Abstand von weniger als zwei Metern zur Grundstücksgrenze. In einem Abstand von fünf Meter bis zur Grundstückszufahrt dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur offene (blickdurchlässige) Einfriedungen erstellt werden. Ausgenommen hiervon sind geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 0,80 m oder aber Bäume mit einem Kronenansatz höher als zwei Meter. Vorstehendes gilt nicht für Gewerbe- und Industriegebiete und Terrassentrennwände.
- (2) Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) sind bei Einfriedungen generell 0,10 m Bodenfreiheit oder ein Abstand von 0,10 m zwischen den Zaunelementen einzuhalten. Vorstehendes gilt nicht für (teil-)geschlossene Einfriedungen, die mind. alle zwei Meter Abstände von mehr als 0,10 m vorsehen.

§ 10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Geländeoberfläche des Grundstückes darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht verändert werden. Ausgenommen hiervon sind Lichtgräben bis zu einer vertikalen Tiefe von 2,00 m, Gartenteiche bis zu einer Tiefe von 1,50 m sowie Geländemodellierungen bis zu 1,00 m und Geländeangleichungen zur öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Abweichung nach § 12 kann nur erteilt werden, wenn ansonsten das Grundstück nicht angemessen genutzt werden kann.

§ 11 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann entsprechend den Vorgaben der jeweils geltenden Fassung des Art. 63 BayBO eine Abweichung erteilt werden.

§ 12 Nachweise

Zum Vollzug der Satzung ist ein aussagekräftiger Freiflächenplan einzureichen. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist ein solcher nach Aufforderung vorzulegen.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Nach Art. 19 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig und ohne entsprechende Abweichung nach § 11:
1. die Freiflächen nicht entsprechend § 4 Abs. 1 begrünt oder bepflanzt,
 2. die Anforderungen nach § 4 Abs. 2 an Zufahrten und Zuwegungen nicht erfüllt,
 3. die Anforderungen nach § 4 Abs. 3 an die Gestaltung von unterirdischen Bauteilen nicht erfüllt,
 4. entgegen § 5 die Gestaltung von Garagen- und Stellplatzflächen für KFZ vornimmt,
 5. entgegen § 6 die Gestaltung von Dächern vornimmt,
 6. entgegen § 7 Abs. 2 bis 4 Vorgärten anlegt oder nutzt,
 7. Kinderspielplätze entgegen den Anforderungen nach § 8 errichtet oder ändert,
 8. Einfriedungen entgegen den Anforderungen nach § 9 errichtet oder ändert,
 9. im Widerspruch zu § 10 die Geländeoberfläche des Grundstückes verändert,
 10. Unterlagen nach § 12, auch nach Aufforderung, nicht vorlegt.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mindelheim, 08.12.2020



Dr. Stephan Winter
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Pflanzenliste heimischer Gehölze

Vorgeschlagene Arten großkronige Bäume (I. Ordnung)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Vorgeschlagene Arten kleinkronige Bäume (II. Ordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus prunifolia</i>	Weißdorn
<i>Malus spec.</i>	Apfelbaum (Hochstamm)
<i>Pyrus spec.</i>	Birnbaum (Hochstamm)
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i> var. <i>Edulis</i>	Essbare Eberesche

Vorgeschlagene Artenauswahl gerüstbildende Sträucher

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Buxus sempervirens</i>	Gemeiner Buchsbaum
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i> (mas)	Echte Salweide
<i>Sambucus nigra, racemosa</i>	Schwarzer Trauben-Holunder
<i>Virburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Virburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball