

Synopse der Freiflächengestaltungssatzung von Erlangen sowie die Verwendbarkeit von Festsetzungen für die Stadt Eisenach

Freiflächengestaltungssatzung Erlangen	Freiflächengestaltungssatzung Eisenach (Entwurf)	Bemerkungen
<p>Die Stadt Erlangen erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 5, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) folgende Satzung:</p>	<p>Aufgrund § 88 Abs. 1 Nr. 3, 4 und 6 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323) und § 19 Abs. 1, Satz 1 sowie der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung -ThürKO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41) zuletzt geändert durch Art. 3 Thüringer Covid-19-PandemieG vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277), hat der Stadtrat der Stadt Eisenach in seiner Sitzung am <b>xx.xx.2021</b> folgende Satzung über die Nutzung überbauter und unbebauter Grundstücke sowie deren Freiflächen im Stadtgebiet der Stadt Eisenach (Freiflächengestaltungssatzung) beschlossen:</p>	
<p><b>§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich</b>            (1) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen 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 Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt.             (2) Diese Satzung gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Sonderregelungen getroffen werden.             (3) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.</p>	<p><b>§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich</b>            (1) Diese Satzung gilt im Stadtgebiet für die unbebauten Flächen bebauter privater Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Antrag auf baurechtliche Prüfung gestellt wird oder eine Vorlage von Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt.             (2) Diese Satzung gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Regelungen zur Freiflächengestaltung getroffen wurden.             (3) Ein satzungskonformer Zustand ist auf Dauer zu erhalten.</p>	<p><i>Die bauordnungsrechtlichen Regelungen wirken nicht in den öffentlichen Raum hinein, deshalb muss dieser ausgenommen bleiben.</i>   <i>(2) Der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB schließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein; daher kann der Verweis auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hier entfallen.</i></p>

Freiflächengestaltungssatzung Erlangen	Freiflächengestaltungssatzung Eisenach (Entwurf)	Bemerkungen
<p><b>§ 2 Ziel der Satzung</b> Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der Kinderspielplätze.</p>	<p><b>§ 2 Ziel der Satzung</b> Die Satzung dient der Sicherstellung einer Durchgrünung des Stadtgebietes durch grünordnerische Maßnahmen auf den Baugrundstücken sowie auf privaten Kinderspielplätzen.</p>	<p><i>Die Begriffe »Förderung«, »angemessen« sowie »Gestaltung« sind unbestimmt und entsprechend nicht nachprüfbar. Aus diesem Grund sollten sie in der Satzung der Stadt Eisenach nicht verwendet werden. Stichwort »private Kinderspielplätze« - siehe Kommentar zu § 1 der Satzung.</i></p>
<p><b>§ 3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</b> (1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden.</p> <p>Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.</p> <p>Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Steingärten.</p> <p>2) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.</p>	<p><b>§ 3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke</b> (1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich unterbauter Freiflächen bebauter Grundstücke sind unter vorrangigem Erhalt der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige bzw. durch Satzungen oder baurechtlich geforderte Nutzungen, wie z. B. Zufahrten, Stellplätze, Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden.</p> <p>Dabei sind standortgerechte und den geänderten klimatischen Bedingungen angepasste Gehölzarten zu verwenden.</p> <p>Nicht zulässig sind Schottergärten, in welchen die Steine (Schotter) das hauptsächliche Gestaltungsmittel darstellen und Pflanzen nur eine untergeordnete Rolle aufweisen.</p> <p>(2) Zuwege und Zufahrten sind auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen und, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserundurchlässigen Belägen zu errichten.</p>	<p><i>Der Absatz 1 wurde hinsichtlich der Ausnahme baurechtlich benötigter Freiflächen erweitert (Zufahrten). Die Aufzählung soll nicht abschließend sein deshalb die Verwendung von »z. B.«).</i> <i>Eine Präzisierung der Ausnahmen dient der besseren Nachvollziehbarkeit der Satzung.</i></p> <p><i>Der Begriff »heimische Gehölzarten« soll zukünftig aufgrund der geänderten klimatischen Bedingungen nicht mehr genutzt werden. Hier wird es noch weitere Anpassungen in Richtung nichtheimischer Gehölze geben müssen. (Aussage Grünflächenamt und GALK)</i></p> <p><i>Der Begriff »Schottergärten« ist rechtlich nicht definiert; deshalb wird eine Präzisierung des Begriffs in dieser Satzung für notwendig gehalten, u. a. zur Abgrenzung von pflanzengerechten Pflanzsubstraten</i></p> <p><i>Die Einfügung »notwendige« zwingt den Bauherren zum Nachweis der Notwendigkeit der von ihm geplanten Flächenversiegelungen. (zumindest bei antragspflichtigen Vorhaben)</i></p>

Freiflächengestaltungssatzung Erlangen	Freiflächengestaltungssatzung Eisenach (Entwurf)	Bemerkungen
<p>(3) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.</p>	<p>(3) Einhausungen und Abstellflächen für Müll- und Abfallbehälter, soweit diese vom öffentlichen Raum eingesehen werden können, sind blickdicht mit Pflanzen einzugrünen.</p>	<p><i>Siehe auch zu den oben aufgeführten Argumenten bzgl. der mit der Satzung zu erzielenden Wohlfahrtswirkung.</i></p>
<p><b>§ 4 Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden</b></p> <p>(1) Flachdächer und vergleichbar geeignete Dächer sind bei Hauptgebäuden ab einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup>, für Garagen, Carports und Nebenanlagen ab 15 m<sup>2</sup> flächig und dauerhaft zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes in Anspruch genommenen Flächen.</p> <p>(2) Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. Abs. 1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.</p> <p>(3) Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen und Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,80 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,9 m bei kleinkronigen bzw. mindestens 1,2 m bei mittelkronigen Bäumen vorzusehen.</p>	<p><b>§ 4 Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden</b></p> <p>(1) Flachdächer und vergleichbar geeignete Dächer sind bei Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports) ab 15 m<sup>2</sup> flächig und mindestens auf extensive Weise, d. h., mit einer Mindestgesamtschichtdicke von 8 cm, zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.  <i>[Bei einer extensiven Begrünung sind vorrangig Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden.]</i></p> <p>Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes in Anspruch genommenen Flächen.</p> <p>(2) Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. Abs. 1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.</p> <p>(3) Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen sowie Zufahrten und Zuwegungen sind auf intensive Weise, d. h., mit einer Mindestgesamtschichtdicke von 80 cm, zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.  <i>[Bei einer intensiven Begrünung können neben krautigen Pflanzen und Gräsern auch Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Für Pflanzungen von Bäumen auf Tiefgaragen ist bei kleinkronigen Bäumen ein Bodenaufbau von 90 cm und bei mittelkronigen Bäumen von 120 cm auf einer Fläche von je 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.]</i></p>	<p><i>Siehe auch zu den oben aufgeführten Argumenten bzgl. der mit der Satzung zu erzielenden Wohlfahrtswirkung. Die Festlegung des Mindeststandards »extensive Begrünung« dient als Mindestmaß, d. h., es werden somit intensive Begrünungen nicht ausgeschlossen. Die Festlegung der Art und Weise des Aufbaus der begrünten Dächer erleichtert die Vollzugskontrolle. Gleichwohl könnte dieser Teil vielleicht doch besser in einer gesonderten Durchführungsverordnung Platz finden.</i></p> <p><i>Die Festlegung der Art und Weise des Aufbaus der begrünten Dächer erleichtert die Vollzugskontrolle. Gleichwohl könnte dieser Teil vielleicht doch besser in einer gesonderten Durchführungsverordnung Platz finden.</i></p>

Freiflächengestaltungssatzung Erlangen	Freiflächengestaltungssatzung Eisenach (Entwurf)	Bemerkungen
<p>(4) Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,00 m, Fassaden von Garagen, Tiefgarageneinfahrten, Carports, Nebenanlagen und insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen.</p>	<p>(4) Fassaden von Gebäuden, Garagen, Tiefgarageneinfahrten, Nebenanlagen und Industrie - und Gewerbeanlagen, mit fensterlosen Fassadenabschnitten ab einer Breite von 3,00 m, sind bei Neubauten mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Von dieser Regelung grundsätzlich ausgenommen bleiben Grenzbebauungen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen.</p>	<p><i>Sollen bestehende Gebäude mit großflächigen ungegliederten Fassaden baulich geändert/ergänzt werden, hat dies mitunter auch ohne Eingriff in die Gebäudeform und -gestalt eine Genehmigungsbedürftigkeit zur Folge. Diese Vorhaben müssten demnach ihre Fassaden nachträglich begrünen. Die Einschränkung auf neu »Neubauten« würde die Modernisierung von Bestandsgebäuden im Stadtbereich erleichtern, zumal im Bestand, aufgrund vorherrschender Grenzbebauungen, ohnehin kaum eine nachträgliche Begrünung vorgenommen werden kann.</i></p>
<p><b>§ 5 Feuerwehraufstellflächen, Bewegungsflächen und Zu- und Durchfahrten</b> Die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sollen die nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, samt Anlagen, in der jeweils gültigen Fassung, vorgeschriebenen Mindestmaße nicht überschreiten und <u>nach Möglichkeit</u> versickerungsfähig ausgeführt werden.</p>	<p><b>§ 5 Feuerwehraufstellflächen, Bewegungsflächen und Zu- und Durchfahrten</b> Die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen die nach dem »Merkblatt für die Errichtung von Flächen für die Feuerwehr in der Stadt Eisenach« (in der jeweils gültigen Fassung) vorgeschriebenen Mindestmaße nicht überschreiten und sollen versickerungsfähig ausgeführt werden.</p>	<p><i>»Nach Möglichkeit« ist zu unbestimmt. Sollen heißt jedoch müssen, wenn können.</i></p>
<p><b>§ 6 Freiflächen für Kinderspielplätze</b> Kinderspielplätze sind mit Sträuchern einzugrünen und ab einer Größe von mehr als 120 m<sup>2</sup> zu durchgrünen. Es sind geeignete, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.</p>	<p><b>§ 6 Freiflächen für Kinderspielplätze</b> Private Kinderspielplätze sind mit Sträuchern einzugrünen und ab einer Größe von mehr als 120 m<sup>2</sup> zu durchgrünen. Es sind standortgerechte und den geänderten klimatischen Bedingungen angepasste Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.</p>	<p><i>Diese Festsetzung ist allein für private Kinderspielplätze anzuwenden. Die Flächengröße (120 m<sup>2</sup>) wurde beispielgebend von der Erlanger Satzung übernommen; diese Flächengröße dient zunächst als Diskussionsgrundlage.</i></p>
<p><b>§ 7 Nachweise</b> Die erforderlichen Nachweise und Pläne sind zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.</p>	<p><b>§ 7 Nachweise</b> Die durch die Bestimmungen dieser Satzung erforderlich werdenden Nachweise und Pläne sind zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.</p>	
<p><b>8 Abweichungen</b> Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen Fassung.</p>	<p><b>§ 8 Abweichungen</b> Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt § 66 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der jeweiligen Fassung.</p>	

Freiflächengestaltungssatzung Erlangen	Freiflächengestaltungssatzung Eisenach (Entwurf)	Bemerkungen
<p><b>Die Stadt Erlangen sieht für Ordnungswidrigkeiten kein Festsetzungserfordernis.</b></p>	<p><b>§ 9 Ordnungswidrigkeiten</b>  (1) Nach § 81 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der Inhalte dieser Satzung handelt.  Ordnungswidrig handelt insbesondere, wer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entgegen der Bestimmungen des § 3 Abs. 1 dieser Satzung Schottergärten, in welchen die Steine (Schotter) das hauptsächliche Gestaltungsmittel darstellen und Pflanzen nur eine untergeordnete Rolle aufweisen, anlegt;</li> <li>- entgegen der Bestimmungen des § 3 Abs. 2 dieser Satzung Zuwege und Zufahrten ohne triftigen Grund in vollversiegelter Bauweise errichtet;</li> <li>- entgegen der Bestimmungen des § 3 Abs. 3 vom öffentlichen Raum einsehbare Einhausungen von Müll- und Abfallbehälter nicht blickdicht eingrünt;</li> <li>- entgegen der Bestimmungen des § 4 Abs. 1 dieser Satzung ohne triftigen Grund Flachdächer und vergleichbar geeignete Dächer nicht in dargelegter Weise mindestens extensiv begrünt;</li> <li>- entgegen der Bestimmungen des § 4 Abs. 2 dieser Satzung Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten nicht mindestens extensiv begrünt;</li> <li>- entgegen der Bestimmungen des § 4 Abs. 3 dieser Satzung die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen nicht intensiv begrünt;</li> <li>- entgegen der Bestimmungen des § 4 Abs. 4 dieser Satzung die neu zu errichtenden Fassaden von Gebäuden, Garagen, Tiefgarageneinfahrten, Nebenanlagen sowie Industrie- und Gewerbeanlagen, mit fensterlosen Abschnitten nicht mit Kletterpflanzen begrünt;</li> <li>- entgegen der Bestimmungen des § 5 dieser Satzung Zu- und Durchfahrten ohne triftige Gründe nicht versickerungsfähig errichtet;</li> </ul>	

Freiflächengestaltungssatzung Erlangen	Freiflächengestaltungssatzung Eisenach (Entwurf)	Bemerkungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- entgegen der Bestimmungen des § 6 dieser Satzung die Freiflächen privater Kinderspielplätze ab einer Größe von 120 m<sup>2</sup> nicht mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt.</li> </ul> <p>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 81 Abs. 3 der Thüringer Bauordnung mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.</p>	
<p><b>§ 9 Inkrafttreten</b> Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.</p>	<p><b>§ 10 Inkrafttreten</b> Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.</p>	