Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen der Gemeinde Pullach i. Isartal - Freiflächengestaltungssatzung - FGS

vom 29. Juni 2023

Die Gemeinde Pullach i. Isartal 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), folgende Satzung:

Inhaltsverzeichnis:

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich
§ 2 Ziel der Satzung
§ 3 Gestaltung der unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 4 Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 5 Dach- und Fassadenbegrünung
§ 6 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften
§ 7 Abweichungen
§ 8 Ordnungswidrigkeiten
§ 9 Inkrafttreten

§ 1
Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung gilt im gesamten Gebiet der Gemeinde Pullach i. Isartal für die unbebauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen; sie gilt nicht in den Bereichen, die durch Bebauungsplan als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt sind oder die im Sinne des § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einem Gewerbe- oder Industriegebiet entsprechen.

(2) Die Satzung 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 Genehmigungsfreistellungsverfahren 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 eröffnet, soweit diese Auswirkungen auf die Freiflächen haben.

(3) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

(4) Zum Vollzug der Satzung ist ein aussagekräftiger Freiflächenplan im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens oder eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens einzureichen. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist ein solcher nach Aufforderung vorzulegen.

§ 2
Ziel der Satzung

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

§ 3
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, klimaangepasste und nach Möglichkeit standortheimische Gehölze zu verwenden (Hinweise zur Artenauswahl siehe Anlage „Pflanzliste“). Dabei ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum erster Wuchsordnung zu pflanzen.

(2) Eine begrünte Fläche im Sinne des Abs. 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist.

(3) Die Begrünung sowie sämtliche Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

(4) Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen. Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei Zufahrten, die länger als 6 m sind, müssen statt einer vollflächigen Befestigung geeignete Fahrspuren ausgebildet werden.

(5) Für eine satzungsgemäße Begrünung sind die Decken der Tiefgaragen und unterirdischen Bauteile außerhalb von Gebäuden, von Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 1,0 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Für Bäume erster Wuchsordnung ist ein Mindestaufbau von 1,2 m im Pflanzbereich einzuhalten.

(6) Nicht zulässig sind Kiesgärten, Schottergärten und ähnliche Befestigungen, die keine begrünten Flächen im Sinne von § 3 Abs. 2 sind. Die Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

(7) Kinderspielplätze im Sinne von Art. 7 Abs. 3 BayBO sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es sind standortgerechte, klimaangepasste und nach Möglichkeit standortheimische Gehölze zu pflanzen (Hinweise zur Artenauswahl siehe Anlage „Pflanzliste“). Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.

§ 4
Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Geländeoberfläche des Grundstückes darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht verändert werden.

§ 5
Dach und Fassadenbegrünung

(1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu 5 % Dachneigung) sind bei Haupt- und Nebengebäuden ab einer Gesamtfläche von 10 m² flächig und dauerhaft zu begrünen.

(2) Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur und der örtlichen Verhältnisse sollen geeignete, insbesondere großflächige Außenwände baulicher Anlagen (ab einer geschlossenen Fassade von über 3 x 3 m) mit ausdauernder Vertikalbegrünung ausgestattet werden. Als geeignet gelten insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude sowie Parkhäuser. Eine Ausnahme hierzu bilden Fassadenflächen, die zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts vorgesehen sind.

§ 6
Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

(1) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhaben- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem BauGB, die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Pullach i. Isartal im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal gelten uneingeschränkt neben dieser Satzung, soweit diese Satzung nicht an anderer Stelle speziellere Regelungen enthält.

(2) Die Belange des Naturschutzes, des Brandschutzes und des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 7
Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können entsprechend den Vorgaben der jeweils geltenden Fassung des Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) Abweichungen zugelassen werden.

§ 8
Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Unterlagen nach § 1 Abs. 4, auch nach Aufforderung, nicht vorlegt;
2. die Freiflächen nicht entsprechend § 3 Abs. 1 begrünt oder bepflanzt;
3. die Begrünung oder Bepflanzung nicht entsprechend § 3 Abs. 3 auf Dauer erhält;
4. die Begrünung oder Bepflanzung bei Ausfall nicht entsprechend § 3 Abs. 3 ersetzt;
5. die Anforderungen nach § 3 Abs. 4 an Zufahrten und Zuwegungen nicht einhält;
6. die Anforderungen nach § 3 Abs. 5 an die Gestaltung von unterirdischen Bauteilen und deren Überdeckung nicht erfüllt;
7. Freiflächen von Kinderspielplätzen entgegen den Anforderungen nach § 3 Abs. 7 errichtet oder ändert;
8. im Widerspruch zu § 4 die Geländeoberfläche des Grundstückes verändert;
9. entgegen § 5 Abs. 1 die Gestaltung von Dächern vornimmt.

§ 9
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pullach i. Isartal, den 29. Juni 2023

Gemeinde Pullach i. Isartal

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Anlage Positivliste Gehölze – „Pflanzliste“

zur Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen der Gemeinde Pullach i. Isartal
- Freiflächengestaltungssatzung -
FGS vom 29. Juni 2023

A. Bäume I. Wuchsordnung

Baumart deutsch	Baumart botanisch	Bemerkung
Spitzahorn	Acer platanoides	
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum	
Rotblühende Rosskastanie	Aesculus x carnea	
Purpurerle, Späths-Erle	Alnus x spaethii	
Esskastanie (Marone)	Castanea sativa	
Zürgelbaum	Celtis australis	
Baumhasel	Corylus colurna	
Rotbuche	Fagus sylvatica	auch mit Rotfärbungen möglich
Blumenesche	Fraxinus ornus	
Rotesche	Fraxinus pennsylvanica	
Walnuss	Juglans regia	
Schwarznuss	Juglans nigra	
Amberbaum	Liquidamber styraciflua	
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera	
Platane	Platanus acerifolia	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Zerreiche	Quercus cerris	
Traubeneiche	Quercus petraea	
Stieleiche	Quercus robur	
Roteiche	Quercus rubra	
Robinie	Robinia pseudoacacia	
Silberweide/Trauerweide	Salix alba 'Tristis'	
Schnurbaum	Sophora japonica	
Winterlinde	Tilia cordata	verschiedene Sorten
Silberlinde	Tilia tomentosa	v.a. Sorte 'Brabant'
Holländische Linde	Tilia europaea	v.a. Sorte 'Pallida'
Zelkove	Zelkova serrata	
Weißtanne	Abies alba	
Ginkgo	Ginkgo biloba	
Lärche	Larix decidua	

B. Bäume II. Wuchsordnung

Feldahorn	Acer campestre	
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides	
Lebkuchenbaum	Cercidiphyllum japonicum	
Stechpalme	Ilex aquifolium	
Woll-Apfel	Malus tschonoskii	
Nymphenbaum	Nyssa sylvatica	
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	
Eisenholzbaum	Parrotia persica	
Zierkirsche	Prunus serrulata, -sargentii	viele verschiedene Sorten
Kirschpflaume (Myrobalane)	Prunus cerasifera	auch mit roten Blättern
Wildbirne	Pyrus spec.	viele verschiedene Sorten
Salweide	Salix caprea	
Mehlbeere	Sorbus aria	
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	
Elsbeere	Sorbus torminalis	
Eibe	Taxus baccata	

C. Bäume III. Wuchsordnung

Felsenbirne	Amelanchier arborea	als Baum- und Strauchsorten
Kornelkirsche	Cornus mas	als Baum- und Strauchsorten
Weißdorn	Crataegus crus-galli	als Baum- und Strauchsorten
Zierapfel	Malus spec.	viele verschiedene Sorten
Obstbäume	Malus, Pyrus, Prunus, Cydonia	viele verschiedene Sorten
Blasenesche	Koelreuteria paniculata	

D. Sträucher

Weißdorn (Eingriffeliger-, Zweigriffeliger-)	Crataegus spec.	auch Zierformen
Hasel	Coryllus avellana	
Heckenkirsche	Lonicera purpusii	Winterblüher
Schneeball (Wolliger-, Gemeiner-)	Viburnum lantana, -opulus	auch Zierformen
Kornelkirsche	Cornus mas	
Hartriegel	Cornus sanguinea	auch Zierformen
Weiße Forsythie	Abeliophyllum distichum	
Schlehe	Prunus spinosa	

Johannisbeeren	Ribes aureum, -sanguineum	verschiedene Sorten
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	
Zierquitte	Chaenomeles spec.	viele verschiedene Sorten
Berberitze	Berberis vulgaris	auch Zierformen
Eibe	Taxus baccata	verschiedene Sorten
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	
Faulbaum	Rhamnus frangula	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	
Blauregen	Wisteria floribunda	Fassadenbegrünung
Wilder Wein	Vitis coignetiae od. Parthenocissus quinquefolia	Fassadenbegrünung
Feuerdorn	Pyracantha coccinea	
Deutzien	Deutzia spec.	viele verschiedene Sorten
Perlmuttstrauch	Kolkwitzia amabilis	
Weigelie	Weigela spec.	viele verschiedene Sorten
Gartenjasmin	Philadelphus spec.	viele verschiedene Sorten
Hortensie	Hydrangea spec.	viele verschiedene Sorten
Ölweide	Eleagnus angustifolia	
Liguster	Ligustrum vulgare	auch wintergrüne Sorten
Wildrose	Rosa canina	
Gemeiner Efeu	Hedera helix	zur Fassadenbegrünung
Zaubernuss	Hamamelis spec.	verschiedene Sorten
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	
Holunder	Sambucus nigra	
Flieder	Syringa vulgaris	viele verschiedene Sorten

Pullach i. Isartal, den 29. Juni 2023