Satzung
über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Errichtung von Spielplätzen (Freiflächen-, Gestaltungs- und Spielplatzsatzung – FGSS)

Die Gemeinde Vaterstetten erlässt aufgrund von Art. 23 Satz 1 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 § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl S. 74) und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3, 5 und 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) folgende Satzung:

§ 1
Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

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

(3) Die Satzung der Gemeinde Vaterstetten über die Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie die Verordnung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Vaterstetten (Baumschutzverordnung) gelten in ihrer jeweils gültigen Form uneingeschränkt neben dieser Satzung.

§ 2
Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(1) [1]Zur Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung von Grundstücken, die auch dem Wohnen sowie sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und kirchlichen Zwecken dienen, ist bis 200 m² unbebaute Grundstücksfläche einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke ein Baum der 2. Wuchsordnung und darüber hinaus für jede zusätzlich angefangenen 200 m² ein weiterer Baum der 1. Wuchsordnung nach den Vorgaben der kommunalen Baumschutz-Verordnung zu pflanzen. [2]Vorhandene Bäume, die diesen Mindestanforderungen entsprechen und Ersatzpflanzungen nach der gemeindlichen Baumschutzverordnung können hierfür angerechnet werden.

(2) [1]Auf Betriebsflächen von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben sowie für sportliche Zwecke ist eine Eingrünung der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen erforderlich. [2]Hierfür sind entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von mindestens 2,50 m Sträucher gemäß Artenliste (Anlage 1) und pro 15 m laufende Grundstücksgrenze ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung nach den Vorgaben der kommunalen

Baumschutz-Verordnung zu pflanzen. [3]Soweit solche Betriebsflächen am Ortsrand liegen, ist ein durchgehender Gehölzstreifen herzustellen.

(3) Zufahrten und Zuwegungen sind, soweit es die Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

(4) Gartenhäuser und Fahrradunterstände sind von öffentlichen Straßen und Wegen um einen mindestens 1,00 m breiten Pflanzstreifen abzurücken.

(5) Die Anlage von Schottergärten und Kunstrasen ist im Vorgarten nicht erlaubt.

(6) Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Bauvorhaben ab vier Wohneinheiten ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der den Bestimmungen dieser Satzung entspricht.

§ 3
Einfriedungen

(1) Die Regelungen in den nachfolgenden Absätzen 2 bis 5 gelten für Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze) und öffentlichen Grünflächen.

(2) [1]Einfriedungen sind offen (lichtdurchlässig) herzustellen. [2]Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen. [3]Als Einfriedungen von Baugrundstücken sind Zäune aus Holzlatten oder Staketen, Metallstäben, Stabmatten- und Maschendrahtzäune zulässig.

(3) [1]Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder Grünfläche zulässig. [2]Zur Durchlässigkeit für Kleintiere sind bei Einfriedungen 10 cm Bodenfreiheit einzuhalten oder es sind Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere in sich regelmäßig wiederholenden Abständen vorzusehen. [3]Die Zaunhöhe von 1,80 m darf durch die vorgenannte Bodenfreiheit nicht überschritten werden.

(4) [1]Abweichend von Abs. 2 und Abs. 3 sind als Einfriedungen auch Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. [2]Zur Durchlässigkeit sind Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere in sich regelmäßig wiederholenden Abständen vorzusehen.

(5) [1]Das Hinterstellen von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Grünflächen mit Sichtschutzelementen ist unzulässig. [2]Auch dürfen Planen, Netze, Rohrmatten und sonstige Materialien nicht an den Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Grünfläche angebracht werden.

§ 4
Gestaltung von Dächern und Außenwänden

(1) [1]Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Tiefgaragenzufahrten sind bis zu einer Dachneigung von 10 Grad flächig und dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen. [2]Dies gilt nicht im Bereich notwendiger technischer Anlagen, Dachausstiegsflächen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.

(2) In den Ortsteilen Baldham-Dorf, Hergolding, Neufarn, Parsdorf, Purfing und Weißenfeld sind die Dächer der Hauptbaukörper ausschließlich als Satteldächer auszubilden.

(3) Bei Gewerbe- und Industriebauten sind sich über 5 m Länge hinaus erstreckende Außenwandflächen ohne Tore, Türen und Fenster mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste (Anlage 2) zu begrünen.

(4) Garagenwände zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste (Anlage 2) zu begrünen.

§ 5
Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

(1) Die zufahrtsabgewandten Seiten von Garagen (inkl. Carports) und Stellplätzen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder Grünflächen angrenzen, sind um einen mindestens 1,00 m tiefen Pflanzstreifen von diesen abzurücken.

(2) [1]Stellplatzanlagen für mehr als 5 Stellplätze sind so zu untergliedern, dass je 5 Stellplätze mindestens ein Baum 2. Wuchsordnung, Mindeststammumfang 14/16 cm auf einer nicht versiegelten Fläche von mindestens 6 m^2 und nachweislich mindestens 12m^2 großen Pflanzgrube gepflanzt wird. [2]Die Vorgaben der Baumschutzverordnung sind anzuwenden. [3]Die Bäume sind gegen Anfahren zu sichern.

(3) Dächer von Tiefgaragen sind auf den außerhalb von Gebäuden, Zuwegungen und Terrassen liegenden Bereichen mit einem mindestens 0,80 m hohen und fachgerechten Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen.

§ 6
Freiflächen für Kinderspielplätze

(1) [1]Private Kinderspielplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen und auf Dauer zur Verfügung zu halten. [2]Die Herstellung von Kinderspielplätzen auf einem anderen Grundstück ist nicht zulässig. [3]Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO sind je 25 m^2 Wohnnutzfläche 1,5 m^2 Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m^2. [4]Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden oder gegenüber der Verkehrsfläche mit einer mindestens 1,5 m tiefen Strauchhecke abgeschirmt sind.

(2) [1]Der Kinderspielplatz ist mit mindestens einem Sandspielbereich (Mindestgröße 4 m^2), einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten. [2]Bei Spielplätzen über 60 m^2 ist ein weiteres ortsfestes Spielgerät hinzuzufügen.

(3) Weitere Anforderungen nach Art. 7 Abs. 3 BayBO bleiben unberührt.

(4) [1]Sofern die Herstellung des Kinderspielplatzes nicht auf dem Baugrundstück selbst möglich ist und eine A-Typik vorliegt, kann die Pflicht zum Nachweis eines Kinderspielplatzes gegenüber der Gemeinde auch durch Ablösung erfüllt werden. [2]Der Abschluss des Ablösevertrages (öffentlich-rechtlicher

Vertrag) steht im Ermessen der Gemeinde Vaterstetten. [3]Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. [4]Die Frist zur Zahlung des Ablösebetrages wird im Ablösevertrag festgesetzt. [5]Mit Zahlung des Ablösebetrages ist die Spielplatzpflicht erfüllt. [6]Der Ablösebetrag wird für einen Spielplatz von 60 m² auf 4.800,00 € festgesetzt, bei größeren Spielplätzen errechnet sich der Betrag anhand des Quadratmeterpreises von 80 €/m². [7]Der Ablösevertrag wird alle 5 Jahre entsprechend dem Baupreisindex für Freianlagen bei Mehrfamilienhäusern angepasst, dabei erfolgt eine Aufrundung auf volle 10 €.

§ 7
Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Art. 63 Abs.1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen Fassung.

§ 9
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zusammen mit den Anlagen 1 und 2 am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntgabe in Kraft. Der Satzung liegt eine Begründung bei.

Vaterstetten, den 04.10.2021

GEMEINDE VATERSTETTEN

(Siegel)

Leonhard Spitzauer
Erster Bürgermeister

Begründung

zur Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung - FGSS)

I. Anlass, Ziel und Zweck

Die Gemeinde Vaterstetten ist hervorgegangen aus der Verschmelzung der ehemaligen Gemeinde Parsdorf mit dem westlichsten Teil der Nachbargemeinde Zorneding („Kolonie Baldham" und Neubaldham) sowie einem Teil der aufgelösten Gemeinde Pöring („Waldkolonie Pöring"). Diese bewaldete und baumbestandsreiche Struktur ist im heutigen Ortsbild der Gemeinde Vaterstetten noch gut ablesbar.

Die Gemeinde Vaterstetten besteht aus acht Ortsteilen, wobei die im nördlichen Gemeindegebiet befindlichen Ortsteile Weißenfeld, Parsdorf, Neufarn, Purfing, Hergolding und Baldham-Dorf historisch bedeutsamer sind als die sich erst mit Bau der Bahnhofstationen entwickelten Hauptortssteile Vaterstetten und Baldham. Während es sich bei den im nördlichen Gemeindegebiet befindlichen Ortssteilen um z.T. bis heute landwirtschaftlich geprägte, kleinere Siedlungseinheiten mit vorwiegend dörflichen Strukturen handelt, hat der Bahnanschluss zu einer konzentrierten Wohnbauentwicklung im Einzugsbereich der Landeshauptstadt München geführt. So haben sich die ursprünglichen Rodungsinseln Baldham und Vaterstetten, die gerne zu Erholungszwecken von der städtischen Bevölkerung genutzt wurden, nach dem Zweiten Weltkrieg Schritt für Schritt zu einem Hauptwohnstandort entwickelt. Dieser war geprägt von großzügigen Grundstücken mit hohem Baumbestand und zum Teil villenartiger Bebauung - daher auch das „Grünwald des Münchner Ostens" genannt. Auch heute noch sind die Siedlungsbereiche von starker Durchgrünung und gartenstadtähnlichen Strukturen geprägt.

Während sich die Siedlungsentwicklung bislang vorwiegend durch Neuausweisungen von Bauland am Siedlungsrand der Hauptortsteile Vaterstetten und Baldham vollzog, tritt jetzt zusätzlich vermehrt die Nachverdichtung der innerörtlichen Bestandsgebiete in den Fokus. Die demographischen Verhältnisse in der Gemeinde wie auch der Bevölkerungsdruck aus der Landeshauptstadt München sind Auslöser für diese Entwicklung. In der Vergangenheit wurden für das Gemeindegebiet nur wenige qualifizierte Bebauungsplänen aufgestellt, die gestalterische Anforderungen zur Steuerung erhalten. Diese Umstände führen mitunter nun zu unkontrollierbaren Nachverdichtungen, die zu einer starken Veränderung des gewachsenen Ortsbildes führen. Auch werden verdichtete Wohnbaumaßnahmen in den kleinen Ortsteilen im nördlichen Gemeindegebiet aufgrund des Wohnraummangels im Großraum München vermehrt nachgefragt. Insbesondere Neubebauungen, die ausschließlich die vorgeschriebenen nachbarschützenden Abstandsregelungen einhalten und anstelle der vorherrschenden Einfamilienhausbebauung- / Zweifamilienhäuser mit Mehrfamilienhäusern mit einem höherem Bedarf an PKW-Stellplätzen antworten, verändern sowohl das Verhältnis der Gebäudefläche zur Freifläche sowie das Gestaltungsbild der verbleibenden Grünbereiche auf eine nicht mit dem vorhandenen, charakteristischen Orts- und Landschaftsbild vereinbare Weise.

Trotz vielfältiger und verstärkter Bemühungen der Gemeinde mit der Aufstellung von Bebauungsplänen, dem Erlass einer Baumschutzverordnung, der Erstellung eines Grünkonzeptes sowie der Einbeziehung der Bürger in Gestaltungs- und Unterhaltsmaßnahmen öffentlicher Grünflächen im Straßenraum wird es immer schwieriger, das charakteristische Ortsbild der Kolonie Baldham / Vaterstetten sowie der kleinen, ländlich geprägten Ortsteile zu erhalten. Aus diesem Grund sieht es die Gemeinde Vaterstetten für erforderlich an, eine Freiflächen- und Gestaltungssatzung zu erlassen, um das jeweils charakteristische Ortsbild in den unbeplanten Innenbereichen zu erhalten und positiv weiter zu entwickeln.

II. Ortsbildanalyse

Hauptsiedlungsbereich Vaterstetten und Baldham

Während sich für die Siedlungsgebiete ab den 1970ern meist der jeweilige architektonische Zeitgeist, kombiniert mit Elementen des gestalterischen Einfügens in die historisch gewachsene Struktur widerspiegelt, sind in den früher entstandenen Siedlungsbereichen (unbeplante Innenbereiche) keine „gestalterischen Spielregeln" manifestiert. Vielmehr sind diese Gebiete geprägt durch großzügige Grundstücke, überwiegend bebaut mit Ein- bis max. Zweifamilienhäuser, meist mit Satteldach oder daran angelehnten Dachformen. Die Gärten wurden üblicherweise mit Staketen-, Maschendrahtzäunen oder Mauern in niedriger Höhe eingefriedet und oftmals mit einer Hecke hinterpflanzt.

Durch die Freiflächen- und Gestaltungssatzung sollen die wesentlichen Grundzüge dieses „ursprünglichen" Ortsbildes erhalten und weiterentwickelt werden. Hierzu zählen insbesondere die prägende und überdurchschnittliche Durchgrünung der Siedlungsräume und ortsbildtypische Einfriedungen als verbindendes Gestaltungselement im Sinne eines kleinsten gemeinsamen Nenners.

Landwirtschaftlich geprägte Ortsteile

Die Ortsteile Purfing, Neufarn, Weißenfeld, Parsdorf, Hergolding und Baldham-Dorf werden im Ortskern (unbeplanter Innenbereich) von landwirtschaftlichen Hofstrukturen geprägt, die mittlerweile zum Teil aufgegeben und zu Gewerbe- und Wohnnutzungen umgestaltet wurden. Langgestreckte Satteldachgebäude, die sich um eine frei zugängliche Hoffläche mit einer Zufahrt gruppieren, sind hier prägend. Einfriedungen sind, sofern überhaupt vorhanden, als niedrige Mauer, Staketenzaun oder z.T. hinterpflanzter Maschendrahtzaun ausgebildet Prägende Baumstrukturen finden sich oft band- oder inselartig neben den Gehöften bzw. entlang der Grundstücksgrenzen, vereinzelt sind auch Hofbäume zu finden.

Durch die Freiflächen- und Gestaltungssatzung sollen die wesentlichen Grundzüge der landwirtschaftlich geprägten Ortskerne erhalten und positiv weiterentwickelt werden. Hierzu zählen insbesondere das prägende Satteldach, der Baumbestand und die offen wirkenden Übergänge zwischen öffentlichem Straßenraum und Privatgrundstück.

Die Betonung der naturbezogenen, der „grünen" Aspekte ist dabei für alle Siedlungsbereiche der Gemeinde Vaterstetten von besonderer Bedeutung und stellt den wesentlich verbindenden Wiedererkennungswert der Ortsteile innerhalb des Gemeindegebietes dar.

III. Begründung der einzelnen Satzungsbestimmungen

Geltungs- und Anwendungsbereich

Die Freiflächen- und Gestaltungssatzung gilt überall dort im Siedlungsgebiet der Gemeinde Vaterstetten, wo es keine Bebauungspläne oder Satzung gem. Baugesetzbuch gibt, in denen die einzelnen Aspekte der Freiflächen- und baulichen Gestaltung verbindlich geregelt sind.

Die Satzung gilt damit auch für sämtliche bebaute Außenbereichsgrundstücke, obwohl sich diese nicht in einem Bebauungszusammenhang befinden. Es handelt sich hierbei um eine äußerst begrenzte Anzahl von Außenbereichsgrundstücken im Gemeindegebiet. Die Erstreckung gestalterischer Vorgaben auf diese Außenbereichsgrundstücke ist geboten, da diese Grundstücke auch in einem Kontext zu den jeweiligen Ortsteilen sichtbar werden. Sie liegen an wichtigen Verbindungsstraßen der Ortsteile oder in der Nähe von Fuß- und Radwegen, so dass es hier wichtig ist, auch das Ortsbild im Außenbereich zu bewahren. Außerdem entstehen im Gemeindegebiet immer wieder auch neue Bauvorhaben im Außenbereich, die bauplanungsrechtlich privilegiert sind oder im Einklang mit dem Flächennutzungsplan und öffentlichen Belangen zulässig sind. Da in diesem Zusammenhang auch Versiegelungen durch Betriebsflächen erfolgen, ist ein besonderer Wert auf die Gestaltung des näheren Umfeldes dieser Gebäude zu legen.

Alle anderen Satzungen der Gemeinde behalten neben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung weiterhin ihre Gültigkeit. Dies sind insbesondere die Stellplatzsatzung und die Baumschutzverordnung, die in der jeweils gültigen Form anzuwenden sind.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Eine nachhaltige Durchgrünung des Ortsbildes kann insbesondere im Zuge der Nachverdichtung der innerörtlichen Bestandsgebiete nur dann erhalten und positiv weiterentwickelt werden, wenn in der Freiflächen- und Gestaltungssatzung entsprechende Regelungen festgesetzt sind. Die Gemeinde darf hier auch eine „positive Gestaltungspflege" betreiben. Bäume gliedern und beleben das Ortsbild, wirken sich positiv auf das Siedlungsklima aus, verbessern die Luftqualität, erhalten und verbessern die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und haben zahlreiche positive Wirkungen auf die Menschen. Die Anzahl der Bäume und die geeigneten Baumarten für die jeweiligen Grundstücke ergeben sich aus deren unbebauter Fläche. Das charakteristische Ortsbild der Gemeinde Vaterstetten, welches durch eine überdurchschnittliche Durchgrünung der Siedlungsräume geprägt ist, soll für Grundstücke dahingehend gesichert und gefördert werden, dass bis 200 m² unbebaute Grundstücksfläche, einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke (z. B. Tiefgaragen), ein Baum der 2. Wuchsordnung und darüber hinaus für jede zusätzlich angefangenen 200 m² ein weiterer Baum der 1. Wuchsordnung nach den

Vorgaben der kommunalen Baumschutzverordnung zu pflanzen ist. Vorhandene Bäume, die diesen Mindestanforderungen entsprechen, und Ersatzpflanzungen nach der gemeindlichen Baumschutzverordnung können hierfür angerechnet werden.

§ 2 Abs. 1 der Satzung ist maßgeblich für Grundstücke bzw. Bauvorhaben, die auch dem Wohnen dienen. Dies umfasst Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, aber auch Gebäude mit Mischnutzungen (z.B. Büros/Läden und Wohnen). Auch Bauvorhaben mit nur untergeordneten Wohnanteilen zählen hierzu. Des Weiteren ist die Regelung auch einschlägig für Bauvorhaben, die sozialen, gesundheitlichen, kulturellen oder kirchlichen Zwecken dienen.

§ 2 Abs. 2 gilt für landwirtschaftliche Betriebsflächen, aber auch für Bauvorhaben die ausschließlich gewerbliche Nutzungen zum Inhalt haben. Ebenfalls erfasst sind Betriebsflächen für sportliche Zwecke.

Um den unbebauten Grundstücksteil der Siedlungsbereiche nicht unnötig zu schmälern, sollen Zuwegungen und Zufahrten soweit mit der Nutzung vereinbar, wasserdurchlässig, z.B. gekiest, ausschließlich befestigte Fahrspuren, Verwendung von Rasenfugenpflaster gestaltet werden. Die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dient zudem dem ökologischen Aspekt der Niederschlagswasserversickerung vor Ort.

Mit der Vorpflanzung von Gartenhäuschen und Fahrradunterständen im Vorgartenbereich soll die prägende Durchgrünung der Siedlungsbereiche erhalten und weiterentwickelt werden. Die Breite des Pflanzstreifens von mindestens 1,00 m ist erforderlich, damit sich Gehölze dauerhaft gut entwickeln können und so positiv auf das Orts- und Straßenbild wirken.

Die Anlage von Schottergärten und Kunstrasen ist in den Vorgärten nicht erlaubt. Die Ergänzung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO (geändert: 23.12.2020) zur Bepflanzung unbebauter Flächen ermöglicht es der Gemeinde Vaterstetten aus Gründen der Ortsgestaltung, Schottergärten und Kunstrasen, auszuschließen. Hierbei soll das grüne Ortsbild, das vor allem durch Bäume, Hecken und Sträucher in offenen Pflanzbeeten oder Rasenflächen geprägt ist, gewahrt werden. Die Gemeinde hat sich hier auf die Vorgärten bezogen, da diese von der öffentlichen Verkehrsfläche in der Regel einsehbar sind und Wirkung entfalten. Steingärten sind nicht von diesem Verbot erfasst, da diese durchaus auch mit Bewuchs und alpenländischem Charakter gestalterisch ansprechend und wertvoll sein können.

Damit sichergestellt werden kann, dass die Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile der Baugrundstücke alle erforderlichen Regelungen einhält, ist für Bauvorhaben ab vier Wohneinheiten, bei denen es in der Regel eine Vielzahl von Nutzungsanforderungen an den unbebauten Grundstücksbereich gibt (Unterbringung einer erhöhten Anzahl an Stellplätzen, Errichtung eines Kinderspielplatzes, Wohnungsgärten) ein Freiflächengestaltungsplan mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Einfriedungen

Art und Höhe der Einfriedung prägen das öffentlich erlebbare Straßen- und Ortsbild sehr stark. Die Regelungen beziehen sich ausschließlich auf Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Wege, Plätze). Hier ist gegenüber der früheren Fassung eine Klarstellung erfolgt. Die immer größer werdende Vielfalt an materiellen Möglichkeiten der Gestaltung sowie die Verfahrensfreiheit für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m führen zu einem Verlust der ortsbildprägenden Erscheinung der Straßenzüge.

In den landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen im Norden des Gemeindegebietes noch mehr als in den Hauptsiedlungsbereichen von Vaterstetten und Baldham.

Um das durch einen offenen Übergang zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgärten geprägte Ortsbild weiter erhalten zu können, wird daher für alle Siedlungsbereiche (unbeplanten Innenbereiche) der Gemeinde Vaterstetten bestimmt, dass Einfriedungen einen offenen Charakter aufzuweisen haben, indem ein deutlich sichtbarer, ausreichender Freiräume zwischen den einzelnen Latten bzw. Stäben gewährleistet wird.

Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen. Als Einfriedungen von Baugrundstücken sind daher nur einreihige Zäune aus Holzlatten oder Staketen, Metallstäben, Stabmatten- und Maschendrahtzäune zulässig. Im Zweifelsfall sollten sich die Grundstückseigentümer bzw. die Bauherrn vorab mit dem Bauamt der Gemeinde Vaterstetten in Verbindung setzen und auch Bildmaterial zur Beurteilung der satzungskonformen Einfriedung übermitteln.

Entlang von öffentlichen Verkehrswegen wird die max. Höhe bei 1,80 m festgelegt. Die Höhenangabe von 1,80 m schließt dabei eine Bodenfreiheit von 10 cm ein, da die ortstypischen Einfriedungen sockellos sind; zugleich ermöglicht diese Bauweise einen besseren Austausch von Kleintieren (z.B. Igel) zwischen den Gärten. Die Regelungen zum Durchschlupf für Kleintiere erfolgen vor dem Hintergrund artenschutzrechtlicher Belange. Je nach Länge des Zauns sind in sich wiederholenden Abständen Durchschlupfmöglichkeiten vorzusehen; das Umweltamt berät hier.

Mauern als Einfriedungen sind erlaubt, aufgrund der Massivität und geschlossenen Wirkung dürfen diese jedoch im gesamten Gemeindegebiet nicht höher als 1,20 m sein, um einen offen wirkenden Charakter in der Übergangszone zu wahren.

Um zu gewährleisten, dass das Bild der offen wirkenden Einfriedungen nicht durch das Hinterstellen oder Anbringen von Sichtschutzelementen wie z.B. Rohrmatten, Kunststoffmatten und Holzwänden in der ortsbildprägenden Wirkung gestört werden, soll dies nicht zugelassen werden.Auch das Verflechten jeglichen Materials zwischen den einzelnen Zaunelementen, wie z.B. Kunststoffbahnen zwischen Stabgitterzäunen, ist unzulässig.

Die Regelungen zur Einfriedungsgestaltung bleiben bewusst auf die Grundstücksgrenzen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt, da die Ortsbildprägung von dem durch die Öffentlichkeit erlebbaren Raum bestimmt wird. Einfriedungen zwischen Privateigentümern stehen nicht in diesem Fokus.

Gestaltung von Dächern und Außenwänden

Die landwirtschaftlich geprägten Ortsteile Weißenfeld, Parsdorf, Neufarn, Purfing, Hergolding und Baldham-Dorf werden durch die mit Satteldächern versehenen Hauptgebäude geprägt. Daher soll das Satteldach auch weiterhin die dort allein zulässige Dachform für die Hauptbaukörper sein. Obwohl Hergolding derzeit von einem qualifizierten Bebauungsplan überplant ist, soll der Ortsteil von der Satzung - vorsorglich - mit erfasst werden. Auch die Außenbereichsgrundstücke sind wie oben ausgeführt hier erfasst; in der Regel sind hier im Bestand bereits Satteldächer vorhanden. In Bezug auf das Ortsbild und die vorgenannten Ausführungen erfolgt die Erstreckung der Dachform auf Grundstücke im Außenbereich hier auch im Sinne einer in die Zukunft gerichteten Gestaltungspflege.

Um die prägende Durchgrünung der Siedlungsbereiche positiv weiterentwickeln zu können, sollen alle hierfür geeigneten Dächer dauerhaft begrünt werden. Als Dächer sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Neigung hierfür geeignet. Ausgenommen sind dabei alle auf diesen Dächern notwendigen technischen Anlagen, Dachausstiegsflächen, nutzbare Freiflächen wie Dachterrassen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.

Für eine extensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 10 cm zu gewährleisten, damit sich die bestandsbildenden Pflanzen, wie z. B. Sedumarten und trockenressistente Kräuter, sicher und dauerhaft etablieren können. Je nach Begrünungsart ist die Substratstärke an die jeweiligen Bedürfnisse der Pflanzengesellschaft anzupassen. Die FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) -Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen gibt diesbezüglich Empfehlungen.

Grüne Dachlandschaften vereinen eine Vielzahl an positiven Wirkungen. Sie speichern auf natürliche Art Regenwasser und heizen sich im Sommer, z. B. im Vergleich zu einem Kiesdach, kaum auf. Sowohl im kleineren Maßstab beim privaten Wohnungsbau, aber auch bei gewerblichen Gebäuden, soll so ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Durchgrünung der Siedlungsbereiche gesichert werden.

In diesem Zusammenhang steht auch die Fassadenbegrünung von Gewerbe- und Industriebauten, die aufgrund ihrer auf weiten Strecken ohne Öffnungen untergliederten großen Fassadenflächen negativ auf das gewachsene Ortsbild wirken. Auch Garagen und Carports, die im Zuge der dichteren Bebauung immer mehr das öffentlich erlebbare Straßenbild beeinflussen, können durch eine Begrünung besser in das Ortsbild integriert werden und dienen der Weiterentwicklung des für die Gemeinde Vaterstetten charakteristischen „grünen" Siedlungsbildes.

Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

Mit der Vorpflanzung von zufahrtsabgewandten Seiten von Garagen, Carports und Stellplätzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, soll die prägende Durchgrünung der Siedlungsbereiche erhalten und weiterentwickelt werden. Auch sollen hierdurch gestalterische Spannungen von baulichen Nebenanlagen ausgeschlossen werden. Die Breite des Pflanzstreifens von mindestens 1,00 m ist erforderlich, damit sich Gehölze dauerhaft gut entwickeln können und so positiv auf das Orts- und Straßenbild wirken.

Mit der Bestimmung, bei Stellplatzanlagen für mehr als 5 Stellplätze mindestens einen Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen, wird sichergestellt, dass sich die Stellplatzanlage in das grüne Ortsbild der Gemeinde Vaterstetten einfügt.

Damit die von befestigten und befahrenen Oberflächen umgebenen Bäume gut anwachsen und sich dauerhaft entwickeln können, ist eine bestimmte Mindestgröße für deren Pflanzstandort erforderlich. Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen und die DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) fordern eine Größe von mindestens 12 m^3 je Baumgrube. Daran anlehnend ist pro Baum eine mindestens 6 m^2 große Pflanzfläche und eine nachweislich mindestens 12 m^3 große Pflanzgrube anzulegen. Zum Schutz der Bäume vor Anfahrschäden sind diese mit Schutzvorrichtungen, z.B. Baumschutzbügel oder Baumschutzgitter, zu versehen.

Das verdichtete Bauen führt in Zusammenhang mit der hierfür erforderlichen höheren Stellplatzanzahl zum vermehrten Bau von Tiefgaragen. Dies wirkt sich insofern positiv auf das Ortsbild aus, als mehr gestaltbare Freiflächen auf den bebauten Grundstücken verbleiben. Um die Tiefgaragendächer allerdings wirklich nachhaltig für wirksame, das Ortsbild prägende Bepflanzungen (z.B. auch Bäume) nutzen zu können, ist ein mind. 0,8 m hoher, fachgerechter Bodenaufbau notwendig.

Diese Mindeststärke gewährleistet die erforderliche Bepflanzungsqualität. Die FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen gibt diesbezüglich Empfehlungen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist zertifiziertes Baumgrubensubstrat zu verwenden. Durch dessen offenporiges, strukturstabiles Korngefüge wird der Luft- und Wasserhaushalt des Baumstandortes gefördert und damit das Anwachsen und die dauerhafte Entwicklung des Baumes gesichert.

Der Bodenaufbau mit Begrünung ist nur dort erforderlich, wo das Tiefgaragendach nicht vom Gebäude selbst überstellt ist oder als Weg, Zufahrt oder Terrasse genutzt wird.

Anforderungen für Freiflächen privater Kinderspielplätze

Die Ermächtigung zum Erlass von Spielplatzsatzungen wurde in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 wurde an die Neuregelung in Art. 7 Abs. 3 BayBO angepasst. Die Gemeinde kann über Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung hinaus die Art der Erfüllung sowie die Ablöse der Herstellpflicht regeln.

Kinderspielplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen und auf Dauer zur Verfügung zu halten. Die Herstellung von Kinderspielplätzen auf anderen Grundstücken wird ausgeschlossen. Sofern die Herstellung des Kinderspielplatzes nicht auf dem Baugrundstück selbst möglich ist, kann die Pflicht zum Nachweis eines Kinderspielplatzes gegenüber der Gemeinde auch durch Ablösung erfüllt werden. Voraussetzung hierfür ist aber eine A-Typik der Fallgestaltung. Hierzu zählt nicht, die Reduzierung von Freiflächen angesichts von Nachverdichtungswünschen.

Als Ablösebetrag wird auf 4.800 € festgesetzt. Die Höhe der Spielplatzablöse stellt einen Mittelwert da, der auf Erfahrungen der Gemeinde Vaterstetten bei der Anlage von Spielplätzen basiert. Der Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde.

Die Gemeinde Vaterstetten sieht es als erforderlich an, Mindestqualitäten für diese Spielplätze hinsichtlich Lage, Größe, und Ausstattung zu bestimmen. Daher ist der Kinderspielplatz, der vorwiegend für Kleinkinder der Hausgemeinschaft gedacht ist, mit einem Sandspielbereich von mind. 4 m^2, einem ortsfesten Spielgerät (z.B. Rutsche, Wippe) und einer Sitzgelegenheit für z.B. Begleitpersonen auszustatten. Darüber hinaus soll der Spielplatz je 25 m^2 Wohnnutzfläche 1,5 m^2 Kinderspielplatzfläche betragen, mindestens jedoch 60 m^2 groß sein, um eine sinnvolle Fläche für das Kinderspiel und deren Mindestausstattung zu ermöglichen. Bei Spielplätzen über 60 m^2 ist ein weiteres ortsfestes Spielgerät hinzuzufügen.

Ferner gilt es, die Qualität und Sicherheit des Kinderspielplatzes zu gewährleisten, indem er sich in verkehrsabgewandter Lage (z.B. straßenabgewandter Gartenbereich) befindet oder zumindest mit einer 1,50 m breiten Hecke von dieser abgeschirmt ist.

Vaterstetten, den 04.10.2021

GEMEINDE VATERSTETTEN

(Siegel)

Leonhard Spitzauer

Erster Bürgermeister

Anlage 1 zur Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Errichtung von Spielplätzen
(Freiflächen-, Gestaltungs- und Spielplatzsatzung - FGSS)"

Artenliste für Sträucher

Pflanzqualität: v. Sträucher 5 Triebe 100-150 (verpflanzte Sträucher mindestens fünf Triebe Höhe 100- 150 cm)

Pflanzverband: 2- reihig, 1 Strauch pro Quadratmeter, versetzt auf Lücke gepflanzt

☐	Cornus mas	Kornelkirsche
☐	Corylus avellana	Wald-Hasel
☐	Crataegus monagyna	Weißdorn
☐	Deutzia verschiedene Sorten	Deutzie
☐	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
☐	Hamamelis verschiedene Sorten	Zaubernuss
☐	Kolkwitzia amabilis	Perlmuttstrauch
☐	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
☐	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
☐	Philadelphus verschiedene Sorten	Garten-Jasmin
☐	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
☐	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
☐	Spiraea verschiedene Sorten	Spiere
☐	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
☐	Viburnum verschiedene Sorten	Schneeball
☐	Weigelia florida	Hoher Glockenstrauch

Vaterstetten, den 04.10.2021

BAYERN GEMEINDE VATERSTETTEN (Siegel)

GEMEINDE VATERSTETTEN

Leonhard Spitzauer
Erster Bürgermeister

Anlage 2 zur Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Errichtung von Spielplätzen
(Freiflächen-, Gestaltungs- und Spielplatzsatzung - FGSS)"

Artenliste für Kletterpflanzen

☐	Hedera helix	Gemeiner Efeu
☐	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Selbstklimmender Wilder Wein
☐	Polygonum aubertii	Schlingknöterich
☐	Clematis vitalba u.a. Clematis-Wildarten	Gemeine Waldrebe u. a. Wildarten
☐	Clematis montana 'Rubens'	Berg-Waldrebe
☐	Rosa spec.	Kletterrosen
☐	Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
☐	Lonicera spec.	Geißblatt

Vaterstetten, den 04.10.2021

BAYERN 28 GEMEINDE VATERSTETTEN
(Siegel)

GEMEINDE VATERSTETTEN

Leonhard Spitzauer
Erster Bürgermeister