



Satzung über das Verbot von Bodenversiegelung und nicht begrüntem Steingärten, über die Gestaltung und Begrünung von Tiefgaragen, über die Gestaltung von Einfriedungen und über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes (Bodenversiegelungs-, Spielplatz- und Gestaltungssatzung)

Aufgrund von Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Manching folgende Satzung:

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich, Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Gebiet des Marktes Manching für die Bodenversiegelung unbebauter Flächen von bebauten Grundstücken sowie für die Errichtung von Tiefgaragen, Einfriedungen und Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen, 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 oder welche nach Inkrafttreten der Satzung als genehmigungs- oder verfahrensfreie Vorhaben errichtet werden.
- (2) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.
- (3) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen gehen dieser Satzung vor. Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften des Marktes Manching im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO, die Stellplatzsatzung und die Werbeanlagensatzung gelten uneingeschränkt neben dieser Satzung.
- (4) Die Belange des Naturschutzes, des Brandschutzes und des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 2 Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt

- die Vermeidung einer übermäßigen Bodenversiegelung, insbesondere durch flächige, nicht begrünte Steingärten aus Kies- und Steinschüttungen und ähnliche eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer und hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert,
- besondere Anforderungen an die Gestaltung und Begrünung von Tiefgaragen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes,
- besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Einfriedungen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes,

- die Einführung einer Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung eines Spielplatzes bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen,
- mittelbar auch die Förderung der Artenvielfalt, der Sicherstellung des Artenschutzes sowie einer nachhaltig klimafreundlichen Entwicklung des Marktes Manching.

§ 3 Verbot von Bodenversiegelung und nicht begrüntem Steingärten

- (1) Es ist verboten, auf unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken einschließlich der unterbauten Freiflächen (z.B. über Tiefgaragen) den Boden zu versiegeln. Verboten sind auch nicht begrünzte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert.
- (2) Abweichend von Absatz 1 dürfen im Vorgartenbereich bebauter Grundstücke maximal 10 % der unbebauten Flächen an der Geländeoberfläche mit Kies- oder Steinschüttungen gestaltet werden. Zur Gestaltung des rückwärtigen Gartenbereiches dürfen maximal 5% der unbebauten Flächen an der Geländeoberfläche mit Kies- oder Steinschüttungen bedeckt werden.
- (3) Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Art. 7 Abs. 1 S. 1 BayBO die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen (Nr. 1) und zu begrünen oder zu bepflanzen (Nr. 2) sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Soweit die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zulässigerweise anders verwendet werden, ist eine Bodenversiegelung gemäß Art. 7 Abs. 1 S. 2 BayBO möglichst zu vermeiden.
- (4) Zuwegungen und Zufahrten sind entsprechend Art. 7 Abs. 1 S. 2 BayBO auf ein notwendiges, zulässiges Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art und Nutzung zulässt, aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um eine Bodenversiegelung möglichst zu vermeiden.

§ 4 Schutz von Nachbarrechten

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Nachbarrechte unbebaute Grundstücke mindestens einmal im Jahr im Ganzen gemäht werden sollen sowie regelmäßig ein 1 m breiter Streifen zum Nachbargrundstück gemäht werden soll.

§ 5 Gestaltung und Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und die Decken von Tiefgaragenzufahrten sind zur Gestaltung des Ortsbilds zu begrünen. Die Decken der Tiefgaragen und unterirdischen Bauteile außerhalb von Gebäuden, von Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu

begrünen (Strauch-, Hecken- und flachwurzelnde Baumpflanzungen). Bei nicht flachwurzelnden Bäumen ist der Aufbau entsprechend Baumart zu erhöhen.

§ 6 Gestaltung von Einfriedungen und Sichtschutz

(1) Für Einfriedungen und Sichtschutz zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen gilt zur Gestaltung des Ortsbilds:

- a) Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Beton, Sichtmauerwerk, verputztes Mauerwerk), Gabionenwände sowie Stabgitterzäune mit natürlicher Füllung (z.B. Bambus, Holz, etc.) auf der Grundstücksgrenze sind zulässig. Kunststoffzäune oder -füllungen sind nicht zulässig. Eine Ausnahme stellen Verbundwerkstoffe z.B. WPC (wood plastic composit) dar. Bei dauerhafter Bepflanzung (z.B. Kletter- oder Rankpflanzen) müssen die geschlossenen Einfriedungen um mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt werden.
- b) Offene Einfriedungen (z.B. Holzzäune, Metallzäune, Stabgitterzäune ohne Füllung, WPC-Zäune) mit und ohne Hinterpflanzung sind zulässig.
- c) Gehölzpflanzungen (z.B. Hecken) sind zulässige Einfriedungen, wobei standortgerechte und klimaresistente Arten zu bevorzugen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend Art. 47 AGBGB Gehölzpflanzungen mit einer maximalen Höhe von kleiner 2 m mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden müssen, wohingegen Gehölzpflanzungen mit einer maximalen Höhe von mehr als 2 m mindestens 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden müssen.
- d) Geschlossene und offene Einfriedungen dürfen eine Höhe (inkl. Sockel) von 1,50 m nicht überschreiten. Die Sockel der Einfriedungen dürfen eine Höhe von bis zu 0,30 m haben. Bezugspunkt für die Ermittlung der Einfriedungshöhe entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen ist die direkt anliegende Geländeoberfläche des öffentlichen Gehwegs, falls nicht vorhanden, der Bankettstreifen oder der öffentlich wirkende Raum.

(2) Für Einfriedungen und Sichtschutz zu den Nachbargrenzen (seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen) gilt zur Gestaltung des Ortsbilds:

- a) Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Beton, Sichtmauerwerk, verputztes Mauerwerk), Gabionenwände sowie Stabgitterzäune mit natürlicher Füllung (z. B. Bambus, Holz, etc.) auf der Grundstücksgrenze sind zulässig.

Kunststoffzäune oder -füllungen sind nicht zulässig. Eine Ausnahme stellen Verbundwerkstoffe z. B. WPC (wood plastic composit) dar. Bei dauerhafter Bepflanzung (z. B. Kletter- oder Rankpflanzen) müssen die Einfriedungen um mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt werden.

- b) offene Einfriedungen (z.B. Holzzäune, Metallzäune, Stabgitterzäune ohne Füllung, WPC-Zäune) mit und ohne Hinterpflanzung sind zulässig.
- c) Gehölzpflanzungen (z.B. Hecken) sind zulässige Einfriedungen, wobei standortgerechte und klimaresistente Arten zu bevorzugen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend Art. 47 AGBGB Gehölzpflanzungen mit einer maximalen Höhe von kleiner 2 m mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden müssen, wohingegen Gehölzpflanzungen mit einer maximalen Höhe von mehr als 2 m mindestens 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden müssen.
- d) Geschlossene und offene Einfriedungen dürfen eine Höhe (inkl. Sockel) von 1,85 m für 50 % der Gesamtlänge je Grundstücksseite nicht überschreiten. Die verbleibende Länge je Grundstücksseite kann mit max. 1,50 m Höhe eingefriedet werden. Die Zäune bzw. die Sockel der Zäune müssen 5 cm Bodenfreiheit (für Klein- oder Kriechtiere z.B. Igel) haben. Bezugspunkt für die Ermittlung der Einfriedungshöhe entlang der Grundstücksgrenzen zu Nachbarn ist die natürliche Geländehöhe auf dem Einfriedungsgrundstück.

§ 7 Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -versickerung

- (1) Auf das allgemeine Versickerungsgebot vor Ort auf dem eigenen Grundstück wird hingewiesen.
- (2) Das allgemeine Versickerungsgebot für private Verkehrsflächen ist regelmäßig erfüllt, wenn dort eine Versickerung über Mulden oder eine breitflächige Versickerung möglich ist. Es wird auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) hingewiesen.
- (3) Auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen, wonach eine Ab- oder Umleitung des natürlichen Ablaufs wild abfließenden Oberflächenwassers (Starkregen) zum Nachteil anderer Grundstücke nicht erfolgen darf.

§ 8 Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen (Spielplatzpflicht)

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gebiet des Marktes Manching ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.
- (2) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch muss die Größe der Spielplatzfläche insgesamt mindestens 50 m² betragen.

Markt Manching

- (3) Der Kinderspielplatz ist mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4m²) nach DIN 18043-1, einem ortsfesten Spielgerät und wenn möglich einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

Die DIN-Norm liegt beim Markt Manching aus und kann dort zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

- (4) Der Spielplatz ist mit ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.¹

- (5) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung eines Spielplatzes nach Absatz 1 kann erfüllt werden durch

a) Errichtung der notwendigen Spielplatzfläche auf dem Baugrundstück

b) Errichtung der notwendigen Spielplatzfläche auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder

c) Ablösung von Kinderspielplätzen: Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann in begründeten Einzelfällen auch durch Übernahme der Kosten gegenüber dem Markt Manching abgelöst werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen des Marktes Manching. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann. Der Geldbetrag für die Ablöse (Ablösungsbetrag) beträgt

500,00 €/m² Kinderspielplatzfläche (mind. 25.000,00 €) und wird vom Markt Manching für die Herstellung und Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen, beispielsweise öffentlicher Kinderspielplätze, verwendet.

Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 € je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

§ 9 Erhaltungsgebot

Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

§ 10 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann nach der jeweils geltenden Fassung des Art. 63 BayBO eine Abweichung erteilt werden, insbesondere in den Fällen, in denen für eine Teilfläche des Grundstückes nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften die Bebaubarkeit ausgeschlossen ist.

¹ Besonders geeignet sind Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher.

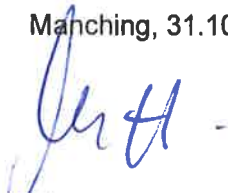
§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Regelungen dieser Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis zu fünfhunderttausend Euro, 500.000 €, geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Manching, 31.10.2025



Nerb H.



1. Bürgermeister