

## **Satzung**

Datum 18. Oktober 2022

### **Satzung der Stadt Unterschleißheim über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)**

Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund von Art. 23 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 Art. 57 a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) und Art. 81 Abs.1 Nr. 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) folgende Satzung:

#### **§ 1**

##### **Geltungs- und Anwendungsbereich**

- (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 sowie auf Bauvorhanden, die verfahrensfrei sind.
- (2) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

#### **§ 2**

##### **Ziel der Satzung**

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und deren Gebäude. Dabei steht eine gute Durchgrünung und eine qualitätvolle Freiflächengestaltung sowie die Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes im Vordergrund.

#### **§ 3**

##### **Gestaltung der unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke**

- (1) <sup>1</sup>Die nicht mit einem Hauptgebäude überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gemäß Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unter vorrangiger Berücksichtigung vorhandener Baum- und Gehölzbestände von einem Flächenanteil von mindestens 50 % zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. <sup>2</sup>Hinweise zur Artenauswahl sind der Anlage dieser Satzung zu entnehmen. <sup>3</sup>Dabei ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> unbebauter und unterbauter Fläche

mindestens ein Baum der Wachstumsklasse 1 und je angefangene 200 m<sup>2</sup> unbebauter und unterbauter Fläche mindestens ein Baum der Wachstumsklasse 2 zu pflanzen. <sup>4</sup>Bei Grundstücken unter 150 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum der Wachstumsklasse 2 zu pflanzen. <sup>5</sup>Zusätzlich sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Lagerfläche mindestens ein Baum der Wachstumsklasse 1 und ein Baum der Wachstumsklasse 2 zu pflanzen. <sup>6</sup>Bestehender Baumbestand kann angerechnet werden. <sup>7</sup>Dabei kann ein Bestandsbaum mit einem Mindeststammumfang von 80 cm zwei Neupflanzungen ersetzen. <sup>8</sup>Ein erhaltener Bestandsbaum ersetzt dabei zuerst die gemäß Satz 3 und 4 zu pflanzenden Bäume der Wachstumsklasse 1 und nachrangig die der Wachstumsklasse 2.

- (2) Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und mit wasserdurchlässigen Belägen, beispielsweise als Schotterrassen, Rasenwabe, Grünpflaster oder mit Sickerfugen zu versehen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Wachstumsklasse 2) zu pflanzen. Dabei ist je Baum eine Pflanzgrube mit einem Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m einzuhalten, die zu begrünen ist und nicht befahrbar sein darf. Diese Baumpflanzungen sind auf die geforderten Pflanzungen des § 3 Abs. 1 anzurechnen.
- (3) Zufahrten und Zuwegungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken und gemäß BayBO barrierefrei zu gestalten. Sie sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wasserdurchlässig zu errichten.
- (4) Die Decken der Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,80 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Für geplante Bäume (Wachstumsklasse 1) ist auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> ein Mindestaufbau von 1,20 m einzuhalten.
- (5) Nicht zulässig sind Schotter-, Stein- und Kiesgärten, Kunstrasen und ähnliches. Fachgerecht und versickerungsfähig angelegte Steingärten mit Trockenmauern und mit einem Mindestanteil von 60 % Blüh- und Polsterpflanzen sind zulässig.

#### **§ 4 Vorgärten**

- (1) Vorgärten der Gebäude, zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante des Hauptgebäudes, sind mit einem Flächenanteil von mindestens zu 50 % zu begrünen. Bei Reihen- und Doppelhäusern ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % zu begrünen. Dabei sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden.
- (2) Von dem vorgegebenen Flächenanteil nach Abs. 1 kann für Fahrradabstellanlagen/-unterstände sowie für Müll- und Abfallbehälter abgewichen werden.

#### **§ 5 Dach- und Fassadenbegrünung**

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° sind ab einer Dachflächengröße von 10 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dazu gehören auch überdachte Abstellanlagen wie Garagen und Carports sowie Tiefgaragenzufahrten. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen nutzbaren Freibereiche auf den Dächern.





- (2) Es sind insbesondere großflächige, geschlossene Außenwände baulicher Anlagen (ab einer geschlossenen Fassade von über 50 m<sup>2</sup>) mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen, sofern keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes bestehen. Abweichend dazu kann eine mindestens gleichwertige Begrünung vor der Fassade erfolgen. Als geeignet gelten insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude sowie Parkhäusern.

#### **§ 6**

#### **Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen sind ohne durchlaufenden Sockel herzustellen. Für Igel und andere Kleintiere ist ein Abstand von mindestens 10 cm zwischen Einfriedung und Boden einzuhalten.
- (2) Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m über Oberkante natürliches Gelände (gemessen vom Baugrundstück) nicht überschreiten.

#### **§ 7**

#### **Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften**

- (1) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhabens- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen müssen entsprechend umgesetzt werden.
- (2) Die Belange des Naturschutzes bleiben unberührt.

#### **§ 8**

#### **Nachweise**

Zum Vollzug dieser Satzung ist im bauaufsichtlichen Verfahren bzw. im baurechtlichen Antragsverfahren oder in einem die baurechtliche Prüfung umfassenden Antragsverfahren ein entsprechender Nachweis in Form von Planunterlagen zu erbringen (Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, welcher die Gestaltung der Frei- und Dachflächen nachvollziehbar erkennen lässt, mindestens im Maßstab 1:200), aus denen die Erfüllung der Vorgaben dieser Satzung prüffähig hervorgeht.

#### **§ 9**

#### **Abweichungen**

Für die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen Fassung.

#### **§ 10**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen Vorschriften dieser Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

**§ 11  
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Unterschleißheim, 18.10.2022  
Stadt Unterschleißheim



Christoph Böck  
Erster Bürgermeister

Anlage: Gehölzpflanzungen für die Freiflächengestaltungssatzung - Artenliste

Anlage:

## **Gehölzpflanzungen für die Freiflächengestaltungssatzung**

### **Artenliste**

- (h) Heimische Pflanzen
- (i) Insektenfreundliche Pflanzen
- (k) „Klimatolerante“ Stadtbaumarten

Heimische Gehölze bieten Lebensraum für Tiere, sind in Gärten an das lokale Klima und die lokalen Bodenverhältnisse bestens angepasst und bieten zahlreiche Zieraspekte. Obst aus dem heimischen Garten, die Bedeutung von Bienen und die Biodiversität werden immer wichtiger. Die Pflanzung von insektenfreundlichen Gehölzen entspricht den gesellschaftlichen Anforderungen an den Schutz der heimischen Insektenwelt.

Sogenannte „klimatolerante“ Stadtbaumarten, können sich voraussichtlich besser an den Klimawandel anpassen als die bislang hauptsächlich verwendeten Stadtbaumarten. Als Grundlage dienen die Straßenbaumliste der Ständigen Gartenamtsleiter-Konferenz (GALK), die KlimaArtenMatrix für Stadtbaumarten, das Forschungsprojekt Stadtgrün 2021 und die Sichtungen der Baumschulen seit über 150 Jahren.

### **1.1 ARTENLISTE 1, Großbäume**

- Acer platanoides in Sorten – Spitz-Ahorn (h, i, k)
- Celtis australis – Zürgelbaum (k)
- Ginkgo biloba \_ Fächerblattbaum (k)
- Liriodendron tulipifera – Tulpenbaum (k)
- Metasequoia glyptostroboides- Urweltmammutbaum (k)
- Platanus hispanica – Platane (i, k)
- Pinus sylvestris – Wald-Kiefer, Föhre (h, i, k)
- Quercus robur – Stiel-Eiche (h)
- Quercus petraea – Trauben-Eiche (h)
- Quercus cerris – Zerr-Eiche (k)
- Quercus frainetto – Ungarische Eiche, Italienische Eiche (k)
- Quercus rubra – Amerikanische Rot-Eiche (k)
- Robinia pseudoacacia – Robinie, Scheinakazie (i, k)
- Taxodium distichum – Sumpfyzypresse (k)
- Tilia cordata in Sorten – Winter-Linde (h, i)
- Tilia europaea 'Pallida' – Kaiser-Linde (i, k)
- Tilia platyphyllos – Sommer-Linde (h, i, k)
- Tilia tomentosa 'Brabant' – Silber-Linde (i, k)

## 1.2 ARTENLISTE 2, mittelgroße und kleine Bäume

*Acer campestre* in versch. Sorten – Feld-Ahorn (h, i, k)  
*Acer monspessulanum* – Französischer Ahorn (h, k)  
*Acer rubrum* – Rot-Ahorn (k)  
*Alnus spaethii* – Purpur-Erle (k)  
*Amelanchier lamarckii* – Kupfer-Felsenbirne (k)  
*Amelanchier rotundifolia* – Echte Felsenbirne  
*Betula utilis* – Himalaya-Birke (k)  
*Carpinus betulus* in Sorten – Hainbuche (h, k)  
*Catalpa bignonioides* – Trompetenbaum (k)  
*Cornus mas* – Kornelkirsche (h, i, k)  
*Corylus colurna* – Baum-Hasel (h, i, k)  
*Crataegus crus-galli* – Hahnensporn-Weissdorn (i, k)  
*Crataegus lavalleyi* 'Carrierei' – Apfel-Dorn (i, k)  
*Crataegus prunifolia* – Pflaumenblättriger Weissdorn (i, k)  
*Fraxinus ornus* in Sorten – Blumen-Esche (i, k)  
*Fraxinus pennsylvanica* 'Summit' – Grün-Esche (k)  
*Gleditsia triacanthos* in Sorten – Gleditschie (i, k)  
*Koelreuteria paniculata* – Blasenbaum (i, k)  
*Liquidambar styraciflua* – Amberbaum (k)  
*Magnolia kobus* – Baum-Magnolie (k)  
*Malus* Hybriden in Sorten – Zier-Apfel (i, k)  
*Malus tschonoskii* – Scharlach-Apfel (i, k)  
*Nyssa sylvatica* – Tupelobaum (i, k)  
*Ostrya carpinifolia* – Hopfenbuche (k)  
*Parrotia persica* – Eisenholzbaum (k)  
*Prunus avium* – Vogel-Kirsche (h, i)  
*Prunus padus* – Trauben-Kirsche (h, i)  
*Pyrus pyraeaster* – Wild-Birne (h, i)  
*Quercus palustris* – Sumpf-Eiche (k)  
*Sorbus aria* Sorte 'Magnifica' – Echte Mehlbeere (h, i, k)  
*Sorbus intermedia* Sorte 'Brouwers' – Schwedische Mehlbeere (eingebürgert, i, k)  
*Sorbus x thuringiaca* – Säulen Mehlbeere (h, i)  
*Sorbus torminalis* - Elsbeere  
*Styphnolobium japonica* – Schnurbaum (i, k)  
*Tilia americana* 'Nova' – Amerikanische Linde (i, k)  
*Ulmus hollandica* in Sorten – Stadt-Ulme

## 1.3 ARTENLISTE 3, Großsträucher (G) und Sträucher

*Berberis vulgaris* – Berberitze (h, i)  
*Buddleja davidii* – Sommerflieder (i)  
*Cornus mas* - Kornelkirsche (h, i)  
*Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel (h, i)  
*Corylus avellana* - Haselnuss (h, i)  
*Cotoneaster dielsianus* – Graue Felsenmispel (i)



*Crataegus laevigata* – Zweigriffeliger Weissdorn (h, i)  
*Crataegus monogyna* – Eingriffeliger Weissdorn (h, i)  
*Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen (h, i)  
*Ilex aquifolium* – Gewöhnliche Hülse  
*Ligustrum vulgare* – Liguster (h, i)  
*Lonicera caerulea* – Blaue Heckenkirsche  
*Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche (h, i)  
*Malus communis* – Wild-Apfel (h, i)  
*Parrotia persica* – Eisenholzbaum, Baum-Scheinhasel  
*Prunus mahaleb* – Felsen-Kirsche (h, i)  
*Prunus spinosa* – Schlehe (h, i)  
*Rhamnus catharticus* – Echter Kreuzdorn (h, i)  
*Rhamnus frangula* – Pulverholz (h, i)  
*Rosa canina* – Hunds-Rose (h, i)  
*Rosa gallica* – Essig-Rose (h, i)  
*Rosa glauca* – Hecht-Rose (h, i)  
*Rosa pimpinellifolia* – Bibernell-Rose (h, i)  
*Rosa rubiginosa* – Wein-Rose (h, i)  
*Rubus idaeus* – Himbeere (h, i)  
*Rubus fruticosus* – Brombeere (h, i)  
*Salix caprea* – Sal-Weide (h, i)  
*Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder, Fliederbeere (h, i)  
*Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball (h, i)  
*Viburnum opulus* – Gewöhnlicher Schneeball (h, i)

#### 1.4 ARTENLISTE 4

##### A. Gerüstkletterpflanzen

###### 1. Schlinger/Winder

*Actinidia arguta* – Scharfzahniger Strahlengriffel  
*Actinidia chinensis* (= *A. deliciosa*) – Chinesischer Strahlengriffel, Kiwi  
*Actinidia kolomikta* – Rosa Strahlengriffel  
*Akebia quinata* – Fünfblättrige Akebie  
*Aristolochia macrophylla* – Grossblättrige Pfeifenwinde  
*Celastrus orbiculatus* – Chinesischer Baumwürger  
*Humulus lupulus* – Hopfen (h)  
*Lonicera brownii* 'Dropmore Scarlet' – Trompeten-Geissblatt  
*Lonicera caprifolium* – Echtes Geissblatt  
*Lonicera heckrottii* – Feuer-Geissblatt  
*Lonicera henryi* – Immergrünes Geissblatt  
*Lonicera japonica repens* – Kriechende Heckenkirsche  
*Lonicera periclymenum* – Wald-Geissblatt  
*Lonicera tellmanniana* – Gold-Geissblatt  
*Polygonum aubertii* – Schling-Knöterich

Wisteria floribunda – Japanischer Blauregen  
Wisteria sinensis – Chinesischer Blauregen, Glyzinie

## **2. Ranker ohne Haftscheiben**

Clematis alpina in Sorten – Alpen-Waldrebe (h, i)  
Clematis Hybriden in Sorten  
Clematis macropetala in Sorten – Anemonen-Waldrebe  
Clematis maximowicziana (= C. paniculata) – Oktober-Waldrebe  
Clematis montana in Sorten – Berg-Waldrebe  
Clematis orientalis 'Orange Peel' – Orient-Waldrebe  
Clematis tangutica – Gold-Waldrebe  
Clematis texensis in Sorten – Scharlach-Waldrebe  
Clematis vitalba – Gewöhnliche Waldrebe (h, i)  
Clematis viticella – Italienische Waldrebe  
Vitis coignetiae – Scharlach-Wein

## **3. Spreizklimmer**

Jasminum nudiflorum – Winter-Jasmin  
Rosa arvensis – Feld-Rose, Kriech-Rose (h, i)  
Rosa in Sorten – Kletterrosen (h, i)  
Rubus fruticosus – Brombeere (h, i)  
Rubus henryi – Immergrüne Kletter-Brombeere

## **B. Selbstklimmer**

### **1. Haftscheibenranker**

Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein (eingebürgert, i)  
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' – Engelmanns-Wein (i)  
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' – Jungfernrebe (i)

### **2. Haftwurzelkletterer**

Campsis radicans – amerikanische Klettertrompete  
Campsis radicans 'Flava' – Gelbe Klettertrompete  
Campsis tagliabuana 'Mme Galen' – Grossblütige Klettertrompete  
Euonymus fortunei radicans - Kriechspindel  
Euonymus fortunei 'Vegetus' - Kriechspindel  
Euonymus fortunei in Sorten – Immergrüne Kriechspindel  
Hedera colchica – Kolchischer Efeu, Persischer Efeu  
Hedera helix – Gewöhnlicher Efeu (h, i)  
Hedera helix 'Woerner' - Efeu  
Hedera helix hibernica - Efeu  
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie





### 1.5 ARTENLISTE 5, Heckenpflanzen

Carpinus betulus – Hainbuche (h, i)

Fagus sylvatica – Rot-Buche (h)

Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster, Rainweide (h, i)

Taxus baccata – Europäische Eibe, Gewöhnliche Eibe (h)

Unterschleißheim, 18.10.2022

Stadt Unterschleißheim

  


Christoph Böck  
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 19.10.2022 bei der Stadt Unterschleißheim, im Geschäftsbereich Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt (1. Stock) Valerystraße 1, 85716 Unterschleißheim zur Einsicht niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Gemeindetafeln hingewiesen.

Der Anschlag wurde am 02.10.2022  
nach Niederlegung der Satzung angebracht  
und am 10.11.2022 2022 wieder entfernt.

HZ:

HZ:

Stadt Unterschleißheim, 18.10.2022