



Freiflächengestaltungssatzung

••• Eine Handreichung für Planende und Bauende



Inhalt

| | |
|---|-----------|
| Freiflächengestaltungssatzung | 6 |
| § 1 Geltungs- und Anwendungsbereich | 7 |
| § 2 Ziel der Satzung | 7 |
| § 3 Gestaltung der unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke | 8 |
| § 4 Aufschüttungen und Abgrabungen | 9 |
| § 5 Dach- und Fassadenbegrünung | 9 |
| § 6 Einfriedungen | 10 |
| § 8 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften | 10 |
| § 7 Vorgärten | 10 |
| § 9 Abweichungen | 11 |
| § 10 Ordnungswidrigkeiten | 11 |
| § 11 Inkrafttreten | 11 |
| | |
| Pflanzliste | 12 |
| Bäume 1. Wuchsordnung | 12 |
| Bäume 2. Wuchsordnung | 13 |



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

Regensburg ist eine seit Jahren wachsende Stadt. Wir haben es uns daher zum Ziel gesetzt, dass auch die privaten Freiflächen qualitativ mitentwickelt werden sollen. In Regensburg werden sowohl attraktive Vorgartenzonen angestrebt als auch gut gestaltete und nutzbare private Freiflächen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind qualitative Standards für Freiflächen unverzichtbar geworden. Zur Gestaltung der privaten Freiflächen aber auch zur künftigen Entwicklung der städtischen Freiräume haben wir zusammen mit der Bevölkerung und den Fachverbänden ein gesamtstädtisches Freiraumentwicklungskonzept erarbeitet, das Anfang 2020 vom Stadtrat beschlossen wurde. Ein wichtiger Bestandteil ist die Freiflächengestaltungssatzung, die eine verbindliche Handreichung für Planende und Bauende darstellt.



Die Freiflächengestaltungssatzung stellt dabei den Grundanspruch an die Begrünung und Gestaltung der unbebauten Teile eines Baugrundstücks dar und gilt im gesamten Stadtgebiet. Die Satzung enthält vorrangig qualitative (z. B. Begrünung der Vorgärten), aber auch quantitative Vorgaben an die Freiflächengestaltung (z. B. Anzahl der Baumpflanzungen). Mit der dazugehörigen Pflanzliste werden konkrete Hinweise zur Artenauswahl gegeben. Weiter ermöglicht die Freiflächengestaltungssatzung die Anrechenbarkeit von Dach- und Fassadenbegrünung.

Wir hoffen, Ihnen hiermit ein hilfreiches Instrument an die Hand zu geben und wünschen gutes Gelingen für Ihre Freiflächengestaltung.

Christine Schimpfermann

Christine Schimpfermann
Planungs- und Baureferentin Stadt Regensburg

Freiflächengestaltungssatzung

Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen und die Begrünung baulicher Anlagen der Stadt Regensburg

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), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, erlässt die Stadt Regensburg folgende Satzung:



§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

- (1) ¹Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. ²Sie 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 Genehmigungsverfahren erfolgt sowie auf Bauvorhaben, die verfahrensfrei sind. ³Voraussetzung ist, dass die Vorhaben unbebaute Flächen oder unterbaute Freiflächen der bebauten Grundstücke betreffen.
- (2) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.
- (3) ¹Zum Vollzug der Satzung ist ein aussagekräftiger Freiflächenplan vorzulegen. ²Bei 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 Baugrundstücke und der baulichen Anlagen. ²Dabei steht eine gute Durchgrünung und eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung sowie die Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes im Vordergrund.

§ 3 Gestaltung der unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) ¹Die 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. ²Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden (Hinweise zur Artenauswahl siehe Anlage). ³Dabei ist pro voller 300 m² unbebauter und unterbauter Fläche mindestens ein Baum erster Wuchsordnung oder pro voller 200 m² unbebauter und unterbauter Fläche mindestens ein Baum zweiter Wuchsordnung zu pflanzen. ⁴Zusätzlich sind pro voller 500 m² Außenlagerfläche mindestens ein Baum erster Wuchsordnung und ein Baum zweiter Wuchsordnung zu pflanzen. ⁵Baumpflanzungen nach § 8 Abs. 3 Stellplatzsatzung (StS) sind anzurechnen. ⁶In begründeten Ausnahmefällen kann auf einzelne Bäume durch eine Abweichung verzichtet werden, wenn diese nach § 5 ausgeglichen werden können; § 9 bleibt unberührt.
- (2) ¹Zufahrten und Zuwegungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. ²Sie sind, soweit die Art der Nutzung und der Untergrund es zulassen, wasserdurchlässig herzustellen. ³Bei Zufahrten, die länger als 6 m sind, müssen statt einer vollflächigen Befestigung geeignete Fahrspuren ausgebildet werden.
- (3) ¹Die Decken der Tiefgaragen und unterirdischen Bauteile außerhalb von Gebäuden, von Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,80 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. ²Für Bäume erster Wuchsordnung ist ein Mindestaufbau von 1,20 m im Pflanzbereich einzuhalten.

§ 4 Aufschüttungen und Abgrabungen

¹Die Geländeoberfläche des Baugrundstücks darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht verändert werden. ²Eine Abweichung kann nur erteilt werden, wenn ansonsten das Baugrundstück nicht angemessen genutzt werden kann.

§ 5 Dach- und Fassadenbegrünung

- (1) Eine Abweichung nach § 3 Abs. 1 Satz 6 kann erteilt werden, wenn dies durch eine Dach- oder/und Fassadenbegrünung entsprechend Abs. 2 ausgeglichen werden kann.
- (2) 50 m² Dach- und/oder Fassadenbegrünung ersetzen einen Baum erster Wuchsordnung und 25 m² einen Baum zweiter Wuchsordnung.
- (3) ¹Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur und der örtlichen Verhältnisse sollen geeignete, insbesondere großflächige Außenwände baulicher Anlagen (ab einer geschlossenen Fassade von über 200 m²) mit ausdauernder Vertikalbegrünung ausgestattet werden. ²Als geeignet gelten insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude sowie Parkhäuser.



§ 6 Einfriedungen

- (1) ¹Einfriedungen sind in Form von Gehölzpflanzungen (z. B. Hecken) oder offenen Zäunen herzustellen. ²Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. ³Die Sockel der Zäune dürfen eine Höhe von bis zu 20 cm haben. ⁴Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind sockellos auszuführen.
- (2) Hiervon kann aus gewichtigen Gründen, z. B. wegen Lärmschutz, besonderer Sicherheitsanforderungen der Nutzung oder besonderer örtlicher Verhältnisse, eine Abweichung nach § 9 erteilt werden.
- (3) Die Regelungen des Abs. 1 gelten nicht in Gewerbe- und Industriegebieten und nicht für Terrassentrennwände.



§ 7 Vorgärten

¹Die Vorgärten der Gebäude zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante sind zu begrünen. ²Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. ³Werden in den Vorgärten Terrassen oder Stellplätze angeordnet, soll zwischen Terrasse oder Stellplatz und Straße ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 1,50 m angelegt werden.

§ 8 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

- (1) ¹Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhabens- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. ²Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften der Stadt Re-

gensburg im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO und der Baumschutzverordnung der Stadt Regensburg 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.

§ 9 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann nach der jeweils geltenden Fassung des Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) eine Abweichung erteilt werden.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500 000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. die Freiflächen nicht entsprechend § 3 Abs. 1 begrünt oder bepflanzt,
2. die Anforderungen nach § 3 Abs. 2 an Zufahrten und Zuwegungen nicht erfüllt,
3. die Anforderungen nach § 3 Abs. 3 an die Gestaltung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen nicht erfüllt,
4. entgegen § 4 die Geländeoberfläche des Baugrundstücks verändert,
5. Einfriedungen entgegen den Anforderungen nach § 6 errichtet oder ändert,
6. entgegen § 7 Satz 2 Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pflanzliste

Hinweise zur Artenauswahl
(Anlage zu § 3 Abs. 1 Satz 2 Freiflächengestaltungssatzung)

Bäume 1. Wuchsordnung

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Ahorn in Sorten | <i>Acer spec.</i> |
| Roßkastanie | <i>Aesculus spec.</i> |
| Schwarz-Erle | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Sand-Birke, Weiß-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Edelkastanie, Marone | <i>Castanea sativa</i> |
| Baum-Hasel | <i>Corylus colurna</i> |
| Buchen in Sorten | <i>Fagus spec.</i> |
| Eschen in Sorten | <i>Fraxinus spec.</i> |
| Walnuss | <i>Juglans regia</i> |
| Amberbaum | <i>Liquidambar styraciflua</i> |
| Tulpenbaum | <i>Liriodendron tulipifera</i> |
| Nymphenbaum | <i>Nyssa sylvatica</i> |
| Gewöhnliche Hopfenbuche | <i>Ostrya carpinifolia</i> |
| Eichen in Sorten | <i>Quercus spec.</i> |
| Paulownia | <i>Paulownia tomentosa</i> |
| Linden in Sorten | <i>Tilia spec.</i> |
| Ulmen in Sorten | <i>Ulmus spec.</i> |

Bäume 2. Wuchsordnung (nur als Hochstämme)

| | |
|--------------------------|--|
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Kupfer-Felsenbirne | <i>Amelanchier lamarckii</i> |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Zweigrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Echter Rotdorn | <i>Crataegus laevigata</i> ,Paul's Scarlet' |
| Apfeldorn | <i>Crataegus lavallei</i> |
| Blumen-Esche | <i>Fraxinus ornus</i> |
| Magnolien in Sorten | <i>Magnolia spec.</i> |
| Zierapfel | <i>Malus spec.</i> |
| Holzapfel | <i>Malus sylvestris</i> |
| Mispel | <i>Mespilus germanica</i> |
| Maulbeerbaum | <i>Morus spec.</i> |
| Eisenholzbaum | <i>Parrotia persica</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Steinweichsel | <i>Prunus mahaleb</i> |
| Trauben-Kirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Zier-Kirsche | <i>Prunus spec.</i> |
| Holzbirne, Wildbirne | <i>Pyrus pyraeaster</i> |
| Zier-Birne | <i>Pyrus spec.</i> |
| Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |
| Eberesche, Vogelbeere | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Speierling | <i>Sorbus domestica</i> |

Hochstämmige Obstbäume in Sorten, veredelt auf Sämling oder stark wachsender Unterlage.





Impressum:

Herausgeber: © Stadt Regensburg, Planungs- und Baureferat,
D.-Martin-Luther-Straße 1, 93047 Regensburg

Konzeption: Stadtplanungsamt, Stadt Regensburg

Fotos: Bilddokumentation Stadt Regensburg

Layout: Tatjana Setz, Stadt Regensburg

Druck: Hausdruckerei Stadt Regensburg,
D.-Martin-Luther-Straße 1, 93047 Regensburg

Regensburg, November 2020



Bauordnungsamt

Neues Rathaus
D.-Martin-Luther-Straße 1
93047 Regensburg

Telefon 0941/507-1632
Telefax 0941/507-4639
bauordnungsamt@regensburg.de

 www.regensburg.de

 www.regensburg.de/fgs