

# Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen und die Begrünung baulicher Anlagen in der Stadt Regensburg (Freiflächengestaltungssatzung – FGS) vom 03. Februar 2020

(AMBI. Nr. 7 vom 10. Februar 2020)

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) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen 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 Unterlagen im Genehmigungsverfahren erfolgt sowie auf Bauvorhaben, die verfahrensfrei sind. Voraussetzung 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) Zum Vollzug der Satzung ist ein aussagekräftiger Freiflächenplan vorzulegen. 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 Baugrundstücke und der baulichen Anlagen. Dabei 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) 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 Gehölze zu verwenden (Hinweise zur Artenauswahl siehe Anlage). Dabei ist pro voller 300 m<sup>2</sup> unbebauter und unterbauter Fläche mindestens ein Baum erster Wuchsordnung oder pro voller 200 m<sup>2</sup> unbebauter und unterbauter Fläche mindestens ein Baum zweiter Wuchsordnung zu pflanzen. Zusätzlich sind pro voller 500 m<sup>2</sup> Außenlagerfläche mindestens ein Baum erster Wuchsordnung und ein Baum zweiter Wuchsordnung zu pflanzen. Baumpflanzungen nach § 8 Abs. 3 Stellplatzsatzung (StS) sind anzurechnen. In begründeten Ausnahmefällen kann auf einzelne Bäume durch eine Abweichung verzichtet werden, wenn diese nach § 5 ausgeglichen werden können; § 9 bleibt unberührt.

(2) Zufahrten und Zuwegungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Sie sind, soweit die Art der Nutzung und der Untergrund es zulassen, wasserdurchlässig herzustellen. Bei Zufahrten, die länger als 6 m sind, müssen statt einer vollflächigen Befestigung geeignete Fahrspuren ausgebildet werden.

(3) Die 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. Für Bäume erster Wuchsordnung ist ein Mindestaufbau von 1,20 m im Pflanzbereich einzuhalten.

#### § 4

##### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Geländeoberfläche des Baugrundstücks darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht verändert werden. Eine 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 m<sup>2</sup> Dach- und/oder Fassadenbegrünung ersetzen einen Baum erster Wuchsordnung und 25 m<sup>2</sup> einen Baum zweiter Wuchsordnung.

(3) Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur und der örtlichen Verhältnisse sollen geeignete, insbesondere großflächige Außenwände baulicher Anlagen (ab einer geschlossenen Fassade von über 200 m<sup>2</sup>) mit ausdauernder Vertikalbegrünung ausgestattet werden. Als geeignet gelten insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude sowie Parkhäuser.

#### § 6

##### **Einfriedungen**

(1) Einfriedungen sind in Form von Gehölzpflanzungen (z. B. Hecken) oder offenen Zäunen herzustellen. Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Sockel der Zäune dürfen eine Höhe von bis zu 20 cm haben. Einfriedungen 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**

Die Vorgärten der Gebäude zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante sind zu begrünen. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Werden 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) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhabens- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften der Stadt Regensburg 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 fünfhunderttausend 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.

**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>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Echter Rotdorn	<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>
Apfeldorn	<i>Crataegus lavalleyi</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	Morus spec.
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Zier-Kirsche	Prunus spec.
Holzbirne, Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Zier-Birne	Pyrus spec.
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica

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

Negativliste Bäume:

Tannen in Sorten	Abies spec.
Schmucktannen in Sorten	Auracaria spec.
Zedern in Sorten	Cedrus spec.
Scheinzypressen in Sorten	Chamaecyparis spec.
Zypressen in Sorten	Cupressus spec.
Stechpalme	Ilex aquifolium
Wacholder in Sorten	Juniperus spec.
Lärchen in Sorten	Larix spec.
Fichten in Sorten	Picea spec.
Kiefern in Sorten	Pinus spec.
Douglasfichten in Sorten	Pseudotsuga spec.
Mammutbäume in Sorten	Sequoiadendron spec.
Sumpfyypressen in Sorten	Taxodium spec.
Eibe	Taxus baccata

Keine säulenförmigen, hängenden, pyramidalen Formen.