



STADT FORCHHEIM

**SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG UND
AUSSTATTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN
DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND ÜBER
DIE BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN
(FREIFLÄCHENGESTALTUNGSSATZUNG - FGS)**

DER GROßEN KREISSTADT FORCHHEIM
Stadtbauamt - Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Vom 28.08.2024

(Beschluss des Stadtrates vom 14.05.2024)
Amtsblatt Nr. 19 vom 13.09.2024

Aufgrund von Art. 23 der 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, und aufgrund von Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist, erlässt die Stadt Forchheim die nachfolgende Satzung.

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

- (1) 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. Wenn eine Veränderung der unbebauten Fläche erfolgen soll, ist hierzu ein aussagekräftiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist ein solcher nach Aufforderung vorzulegen.

- (2) 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. Sie ist ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens auch auf Vorhaben anzuwenden, mit denen begonnen wird, ohne dass für sie ein notwendiger Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender notwendiger Antrag gestellt wurde oder notwendige Genehmigungsfreistellungsunterlagen vorgelegt wurden. Wenn eine Veränderung der unbebauten Fläche erfolgen soll, ist hierzu ein aussagekräftiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist ein solcher nach Aufforderung vorzulegen.
- (3) 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 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 vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Strauchbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht in einer zulässigen Weise genutzt werden sollen, die einer Begrünung entgegenstehen würde (z.B. Stellplätze, Arbeits-, Lager-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Zufahrten und Wege). Dabei sind standortgerechte und - nach Möglichkeit - heimische Gehölzarten zu verwenden.
- (2) Pro voller 300 m² unbebauter und unterbauter Fläche ist mindestens ein Baum dritter Wuchsordnung zu pflanzen.
- (3) Nicht zulässig sind Kiesgärten, Schottergärten und Kunstrasen. Dies gilt nicht für gärtnerisch angelegte Steingärten und Trockenmauern mit einem mindestens 60%-igen Anteil (sommerlicher Deckungsgrad) an Blüh- und Polsterstaudenpflanzen. Die Stadt Forchheim kann ausnahmsweise Kunstrasen für Sportstätten zulassen.
- (4) Nicht begrünte Stellplätze, Arbeits-, Lager-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Zufahrten und Wege sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen sollen diese mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.
- (5) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen. Dies gilt nicht für Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter, die Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten dienen.

§ 4

Gestaltung von Flachdächern, Tiefgaragenüberdeckungen und Außenwänden

- (1) Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von unter 20 Grad von Hauptgebäuden sind ab einer Gesamtdachfläche von 50 m² flächig und dauerhaft zu begrünen, bei Garagen, Carports, Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen ab 15 m² Dachfläche. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche (z. B. Dachterrassen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes in Anspruch genommenen Bereiche von Dachflächen. Für die Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindest-Gesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Dies ist bei der Gebäudeplanung (hinsichtlich der Tragfähigkeit des Daches) zu berücksichtigen.
- (2) Die Decken von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen außerhalb von Gebäuden, Stellplätzen, Arbeits-, Lager-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Zufahrten und Wegen sind mindestens 0,80 m unter das natürliche Gelände abzusenken, ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken, und sodann zu begrünen. Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,90 m bei Bäumen 3. Wuchsordnung bzw. mindestens 1,20 m bei Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung vorzusehen.
- (3) Fassadenabschnitte ohne Fenster mit einer Länge von mindestens 3 Metern von Garagen, Tiefgarageneinfahrten, Carports, Nebenanlagen, Stützmauern und insbesondere Industrie- und Gewerbegebäuden sind zu begrünen. Pro 3 laufende Meter Fassadenabschnitt ohne Fenster ist zu diesem Zweck eine für die mehrjährige Vertikalbegrünung geeignete Pflanze anzupflanzen.
- (4) Bei der Herstellung von Pflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sind die gängigen aktuellen Regelwerke und DIN-Normen einzuhalten.

§ 5

Vorgärten

- (1) Werden in den Vorgärten der Gebäude zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante Terrassen oder Stellplätze angeordnet, soll zwischen Terrasse oder Stellplatz und Straße ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 1,50 m angelegt werden.
- (2) Einfriedungen in den Vorgärten der Gebäude zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante sind in Form von Gehölzpflanzungen (z. B. Hecken) oder offenen Zäunen herzustellen. Zäune dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten. Die Sockel der Zäune dürfen eine Höhe von bis zu 20 cm haben.
- (3) Die Regelungen des Abs. 2 gelten nicht in Gewerbe- und Industriegebieten und nicht für Terrassentrennwände.

§ 6 Feuerwehraufstellflächen, Bewegungsflächen und Zu- und Durchfahrten

Die notwendigen Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, samt Anlagen, in der jeweils gültigen Fassung sind versickerungsfähig auszuführen.

§ 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 zu in dieser Satzung getroffenen Regelungen vor.
- (2) Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften der Stadt Forchheim im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO und einer etwaigen Baumschutzverordnung der Stadt Forchheim gelten uneingeschränkt neben dieser Satzung, soweit diese Satzung nicht speziellere Regelungen enthält.
- (3) Die gesetzlichen Vorgaben von Natur-, Brand-, und Denkmalschutz bleiben unberührt und sind zu beachten.

§ 8 Nachweise

Die erforderlichen Nachweise und Pläne sind zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.

§ 9 Abweichungen

Von den Regelungen dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen Fassung zugelassen werden. Die Zulassung von Abweichungen ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen.

§ 10 **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 3 – 6 die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anlegt oder den dort geregelten besonderen Anforderungen an die Freiflächengestaltung zuwiderhandelt. Hierzu zählt insbesondere, wenn der entsprechend der Satzung hergestellte Zustand nicht auf Dauer erhalten wird. Ebenfalls kann gemäß Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf Grund dieser Satzung ergangenen, vollziehbaren Anordnung der Stadt Forchheim zuwiderhandelt.

§ 11 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.