

Satzung der Stadt Fürth über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung der baulichen Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung - FGS)

Vom

Die Stadt Fürth erlässt auf Grundlage von Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), folgende Satzung:

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung ist gültig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im gesamten Stadtgebiet der Stadt Fürth für die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

(2) Die Satzung 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 und nach Inkrafttreten der Satzung durchgeführt werden. Voraussetzung ist jeweils, dass die Vorhaben die Grundstücksfreiflächen oder die äußere Gestaltung baulicher Anlagen betreffen. Denkmäler und Denkmalensembles sind von der Satzung ausgenommen.

(3) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, sowie in Vorhaben- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.

(4) Ein der Satzung entsprechender Zustand der Gestaltung bzw. Begrünung ist auf Dauer zu erhalten.

§ 2 Ziel der Satzung

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Extremwetterereignissen, insbesondere Starkregen oder Hitzeperioden, ist das Ziel der Satzung eine Durchgrünung der Stadt. Diese soll durch die Begrünung von Fassaden, Dächern und Freiflächen erreicht werden und trägt als Teil des am 21.12.2022 vom Stadtrat beschlossenen Schwammstadtkonzeptes nicht nur zum erforderlichen Schutz vor den Folgen des Klimawandels bei, sondern wertet das Stadtgebiet auch gleichzeitig in ökologischer und stadtgestalterischer Hinsicht auf, um ein lebenswertes Umfeld für die Bevölkerung sicherzustellen.

§ 3 Begrünung unbebauter Flächen

(1) Die nicht überbauten Flächen sowie die unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und zum Beispiel mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Dabei sind standortgerechte Gehölze zu verwenden; vorhandene Gehölzbestände sind vorrangig zu erhalten. Ausgenommen sind die Flächen für andere zulässige Nutzungen, wie beispielsweise Stellplätze, Spiel- oder Verkehrsflächen.

(2) Je 200 m² unbebauter Fläche ist mindestens ein standortgerechter Baum mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen; für unterbaute Flächen gilt die Regelung aus Absatz 7 Satz 2.

(3) Die Mindestpflanzqualität von Sträuchern und Hecken umfasst eine Höhe 80-100 cm.

(4) Bestehende Bäume und Hecken werden auf das Soll nach den Absätzen 2 und 3 angerechnet, wenn sie den Anforderungen entsprechen und dauerhaft erhalten werden können.

(5) Zuwege und Zufahrten sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen. Das Niederschlagswasser von diesen Flächen ist grundsätzlich in Vegetationsflächen einzuleiten; die Entwässerungssatzung der Stadt Fürth ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei der Gestaltung der zulässigen befestigten Flächen sind vorrangig Oberflächenmaterialien zu verwenden, die sich bei Sonnenstrahlung weniger aufheizen. Diese Gebote gelten nicht, wenn andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere des Umweltschutzes, diesen entgegenstehen. Die BayTB A 2.2.1.1 - Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

(6) Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Zwischen befestigten Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 50 cm angelegt werden, dies gilt nicht für Zufahrten oder Zuwege zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Privatgrundstück.

(7) Tiefgaragen sind mit einem fachgerechten Deckenaufbau herzustellen und einer mindestens 0,80 m starken Vegetationstragschicht zu überdecken. Auf Tiefgaragen ist je 100 m² Fläche ein Baum nach den Vorgaben des Absatz 2 in einer mindestens 1,2 m starken Vegetationstragschicht vorzusehen.

(8) Keine Begrünung im Sinne dieser Satzung sind Schottergärten, Schotterrasen und Schüttungen jeglicher Art, Rasengittersteine oder ähnliche versickerungsfähige Bodenbeläge sowie synthetische Ersatzprodukte wie beispielsweise Kunstrasen oder andere flächige Abdeckungen.

(9) Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

(10) Zum Zwecke von Unterhalts- und Sanierungsarbeiten an den städtischen Kanälen ist eine Fläche mit einem Mindestabstand von 2,50 m ab Kanalachse (bis einschl. DN 350) und 3,00 m ab Kanalaußenwand (ab DN 400) einzuhalten und darf nicht überbaut oder mit Sträuchern-/ Bäumen bepflanzt werden. Diese Mindestabstände gelten auch für private Hausanschlusskanäle und Sinkkastenleitungen sowie Straßenentwässerungskanäle.

§ 4 Begrünung von Dächern

(1) Bei Hauptanlagen sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° ab einer Summe aller Dachflächen von 50 m² pro Grundstück mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten. Dies gilt auch für Dächer von Tiefgaragenzufahrten. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein.

(2) Flachdächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden oder -anlagen sind ab einer jeweiligen Summe der Dachflächen von 30 m² pro Grundstück ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

(3) Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

§ 5 Begrünung von Außenwänden und Fassaden

(1) Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Breite von über 3 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, Fassaden von Garagen, Carports, Nebenanlagen und insbesondere

Industrie- und Gewerbegebäude sowie Mauern und geschlossene Einfriedungen über 2 m Höhe sind mit Spalier- oder Klettergehölzen flächig zu begrünen. Dies gilt auch für Tiefgarageneinfahrten. Mindestens alle 1,50 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen.

(2) Für Fassadenbegrünungen sind harzarme Gehölze zu verwenden, sodass eine Brandausbreitung bzw. Brandweiterleitung über die Fassade minimiert wird.

(3) Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

§ 6 Reine Wohnbauvorhaben bis zu zwei Wohneinheiten

Bei einem reinen Wohnbauvorhaben mit zwei oder weniger Wohneinheiten gilt die Satzung vollumfänglich mit der Abweichung, dass

a) der Stammumfang der standortgerechten Bäume nach § 3 Abs. 2 lediglich 10-12 cm betragen muss und

b) die Vegetationstragschicht nach § 4 Abs. 1 lediglich mindestens 10 cm stark sein muss.

§ 7 Nachweise und Fristen

(1) Die entsprechenden Nachweise und Pläne sind mit den Antragsunterlagen einzureichen. Bei verfahrensfreien Vorhaben sind entsprechende Nachweise und Pläne nur nach Aufforderung vorzulegen.

(2) Die Begrünung im Sinne der §§ 3, 4 und 5 ist innerhalb der übernächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens abschließend herzustellen. Sie gilt als abschließend hergestellt, wenn die Fläche mit Pflanzsubstrat bedeckt ist und die Pflanzen gesetzt wurden. Die entsprechende Ausführung ist der Bauaufsicht von einem der am Bau Beteiligten schriftlich zu bestätigen.

(3) Bei Verlust oder Abgang ist die Begrünung im Sinne der §§ 3, 4 und 5 innerhalb der übernächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 8 Abweichungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO in der jeweiligen Fassung zugelassen werden, beispielsweise aufgrund brandschutzrechtlicher Belange.

(2) Insbesondere kommen Abweichungen aus Gründen des Brand- und Denkmalschutzes in Betracht.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

a) entgegen § 3 Abs. 1, 2 nicht überbaute Flächen oder unterbaute Freiflächen nicht oder nicht wie vorgeschrieben begrünt oder bepflanzt,

b) entgegen § 3 Abs. 5 die Beläge von Zuwege und Zufahrten nicht wie vorgeschrieben ausführt oder die Versickerung nicht entsprechend sicherstellt,

c) entgegen § 3 Abs. 6 Vorgärten dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche nutzt oder nicht bzw. nicht wie vorgeschrieben begrünt,

d) entgegen § 3 Abs. 7 Tiefgaragen und die zugehörige Begrünung nicht oder nicht wie vorgeschrieben herstellt,

e) entgegen § 3 Abs. 9 die Begrünung nicht fachgerecht unterhält oder bei Verlust oder Abgang nicht ersetzt,

f) entgegen § 4 Abs. 1, 2 Dachbegrünungen nicht oder nicht wie vorgeschrieben ausführt,

g) entgegen § 4 Abs. 3 Dachbegrünungen nicht fachgerecht unterhält oder bei Verlust oder Abgang nicht ersetzt,

h) entgegen § 5 Abs. 1, 2 Fassaden, Mauern, geschlossene Einfriedungen, Tiefgarageneinfahrten nicht oder nicht wie vorgeschrieben begrünt,

i) entgegen § 5 Abs. 3 Fassadenbegrünungen nicht fachgerecht unterhält oder bei Verlust oder Abgang nicht ersetzt.

(2) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) gilt in seiner jeweils gültigen Fassung.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.04.2024 in Kraft.