

Ausgangslage

Starnberg hat eine besondere topographische Lage. Die Kernstadt bildet am Nordende des Starnberger Sees einen Flaschenhals zwischen See und Moos. Nur die Moränenhügel des Würmgletschers bieten für Bebauung und Verkehr tragfähigen Grund. Sternförmig geht die Besiedlung hangaufwärts über noch vielerorts vorhandene Buchenwaldbestände zu den Ortsteilen in die Landschaften des Fünfseenlands, des Würmtals und des Forstenrieder Parks und Isartals.

Jede raum- und baupolitische Einflussnahme auf die Stadtgestalt soll die Vorgegebenheit dieser naturräumlichen Struktur achten und die Erlebbarkeit dieser Einbettung Starnbergs und seiner Ortsteile nicht antasten.

Kompakt

In Starnberg sind deshalb immer die Grenzen, die uns die Natur setzt, einzuhalten. Wir ufern nicht (mehr) aus. Wir werden im Grundsatz nur noch innerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen maßvoll kompakter.

Offen und Grün

Innerhalb der Siedlungsflächen sind Sichtbeziehungen auf See und Gebirge das Grundthema der Stadtgestaltung. In Starnberg will man den See und die Alpenkulisse sehen. Wir sind keine Stadt in der Ebene; primär raumbildend ist die Natur. Damit gilt im Schwarzplan eher Punkt nicht Strich, Quadrat nicht Riegel – Linien nicht quer zum Hang. Eher offene als geschlossene Bebauung. In die Höhe, nicht in die Breite. Der Vorzug für das Vertikale wird bestätigt durch die Tatsache, dass in den Moränen das Niederschlagswasser kaum versickern kann; Versiegelung muss deshalb besonders geringgehalten werden. Unversiegelte Flächen sind in der Stadt als grüne Lungen und als Augenweiden zu gestalten. Wo möglich sind auch Fassaden und Dächer mit Pflanzen zu beleben.

Urban

Eine grüne Stadt lädt zum Aufenthalt im Freien zwischen den Häusern ein. Menschen begegnen sich. Die raumbildende Kraft der Natur muss von der Gestaltungskraft von Städtebau und Architektur aufgenommen werden, so dass sich daraus eine besondere Form der Urbanität entwickelt. Wenn dies gelingt, werden die Menschen diese freien Räume auch mit vielfältigen Nutzungen und Leben füllen.

Für die Stadt gilt also die allgemeine Gestaltungsvorgabe

Kompakt – Offen und Grün – Urban

Vor diesem Hintergrund erlässt die Stadt Starnberg aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) sowie Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) folgende

Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen, das Verbot von Bodenversiegelung sowie über die Herstellung und Ausstattung von Kinderspielplätzen (Gestaltungs- und Kinderspielplatzsatzung)

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet mit Ausnahme der Gebiete, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen mit diesbezüglich abweichenden Regelungen bestehen.

§ 2 Ziel der Satzung

¹ Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer ortsbildverträglichen Gestaltung der baulichen Anlagen, des Gesundheitsschutzes und der Minimierung negativer Umweltauswirkungen sowie die Sicherstellung einer Herstellungspflicht von Kinderspielplätzen und deren angemessener Ausstattung. ² Mittelbar führt die Satzung damit zu einer positiven Wirkung auf die Lebens- und Aufenthaltsqualität, das Kleinklima sowie auf den Wasserhaushalt.

§ 3 Einfriedungen und Lärmschutzanlagen

- (1) ¹ Entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und Hecken nur bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig; Bezugspunkt ist jeweils das Niveau der unmittelbar anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. ² Im Übrigen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig; Bezugspunkt ist hier das natürliche Gelände auf dem Baugrundstück.
- (2) Zäune müssen dem Orts-, Landschafts- und Straßenbild angepasst werden und in einer gedeckten, jeweils für sich einheitlichen Farbe und Materialität gehalten werden.
- (3) Einfriedungen dürfen nicht – auch nur abschnitts- oder zeitweise – als geschlossene Bretter- oder Gabionenwand, als Mauer oder in einer vergleichbaren Weise, die z.B. aufgrund fehlender Spalt- und Abstandsmaße oder durch ein Bespannen mit Matten den Eindruck einer hermetischen Geschlossenheit und damit ein von der baulichen Anlage dominiertes Straßen- und Ortsbild vermittelt, ausgeführt werden.

- (4) ¹ Zäune sollen nicht unmittelbar am Boden abschließen und müssen Kleinsäugetern (insbesondere Igel) durchgängig einen Durchlass ermöglichen. ² Nicht der Abfangung des natürlichen Geländes dienende Sockel sind nur ausnahmsweise auf entsprechenden Antrag hin und bis zu einer Höhe von maximal 15 cm zulässig, wenn sie nachweislich dem Schutz des Grundstücks vor nachteiligen Beeinträchtigungen wie insbesondere andernfalls von außerhalb zufließendem Niederschlagswasser dienen; die Höhe des Sockels ist dann auf das zulässige Gesamtmaß der Einfriedung anzurechnen.
- (5) Anlagen zum Lärmschutz sind auf entsprechenden Antrag hin ausnahmsweise zulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dies erfordern, nachweislich ein wesentlicher Minderungseffekt herbeigeführt wird und das Straßen- und Ortsbild sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

§ 4

Begrünung von Dächern und Außenwänden

- (1) ¹ Flachdächer und vergleichbare Dächer mit bis zu 10° Neigung sind jeweils mit Ausnahme der Attika-Abdeckung vollständig zu begrünen. ² Dies gilt sowohl für die betreffenden Dächer von Hauptgebäuden als auch von Nebenanlagen, Tiefgaragenzufahrten und Garagen einschließlich Carports. ³ Eine Reduzierung des begrünenden Anteils um maximal 25 % kann für den Fall erfolgen, dass die Dachfläche für technische Anlagen der Wärmeregulierung (z.B. Klimaanlage), Fensteröffnungen und / oder als Aufenthaltsfläche beansprucht werden soll. ⁴ Der Anteil der Begrünung kann sich weiter reduzieren oder gänzlich entfallen, soweit und sofern die (restliche) Dachfläche durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht wird. ⁵ Die Anforderungen nach Art. 8 BayBO bleiben unberührt.
- (2) Mit einer dauerhaften Bepflanzung (z.B. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesetzte Spalier-Begrünung) zu versehen sind die Flächen von
- a) Parkhäusern zu mindestens insgesamt 75 %,
 - b) Industrie- und Gewerbebauten zu mindestens insgesamt 50 %.

§ 5

Verbot der Bodenversiegelung, nicht begrünter Steingärten sowie ähnlich eintöniger Flächennutzungen

- (1) ¹ Zuwegungen und Zufahrten, Terrassen und sonstige befestigte Flächen dürfen nicht mit wasserundurchlässigen Belägen ausgeführt werden. ² Ausgenommen hiervon sind Flächen, an deren Befestigung besondere wasser-, alllastenrechtliche oder sonstige sicherheitsrelevante Anforderungen gestellt werden. ³ Hinsichtlich der Beschaffenheit von Stellplätzen wird auf die städtische Stellplatzsatzung verwiesen.
- (2) ¹ Nicht begrünete Steingärten mit einem im betreffenden Bereich vorherrschenden Anteil an Blüh- und Polsterpflanzen von weniger als 60 % sind unzulässig. ² Ebenso unzulässig sind ähnlich den Steingärten eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert, im Weiteren die Verwendung von Kunstrasen außerhalb von Sportanlagen.

§ 6 Kinderspielplätze

- (1) ¹ Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen sind je 25 m² Wohnfläche 1,50 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, mindestens jedoch 60 m². ² Von dieser Pflicht befreit sind Gebäude bzw. ohne Anrechnung bleiben diejenigen Nutzungseinheiten innerhalb eines Gebäudes, für die nach deren Art ein Spielplatz nicht erforderlich ist, was insbesondere für Einzimmerappartements sowie Wohnungen für Senioren, Studenten, Lehrlinge und Krankenschwestern gilt.
- (2) ¹ Kinderspielplätze sind auf dem Baugrundstück so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche zugänglich sind. ² Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück angelegt werden, wenn dieses in fußläufiger Entfernung von nicht mehr als 250 m vom Hauseingang entfernt liegt und auf für Kinder geeigneten Wegen erreichbar ist; die Benutzung des Grundstücks ist dann gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern. ³ Der Spielplatz ist dauerhaft zu er- und das Spielgerät stets verkehrssicher zu halten, im Falle eines Abgangs ist umgehend gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
- (3) ¹ Der Kinderspielplatz ist für je 60 m² mit mindestens einem Spielsandbereich nach DIN 18034 mit einer Mindestgröße von je 4 m², einem ortsfesten Spielgerät mit dazu ggf. erforderlichem Fallschutz sowie einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten. ² Sofern das zur Auswahl kommende Spielgerät auch als inklusives Spielgerät verfügbar ist, muss es als solches errichtet werden, ergibt sich aufgrund der Wohnfläche und der Berechnung nach Abs. 1 eine Kinderspielplatzfläche von mehr als 60 m², muss zwingend eines der Spielgeräte inklusiv sein. ³ Im Weiteren soll der Spielplatz eine angemessene Umfangsbegründung sowie ausreichend schattenspendende Elemente erhalten, wozu bevorzugt Baumpflanzungen erfolgen sollen.
- (4) ¹ Auf Antrag kann die Größe und Ausstattung von Kinderspielplätzen reduziert oder von der Anlegung eines Kinderspielplatzes gänzlich abgesehen werden, wenn ein öffentlicher Spielplatz, der die Anforderungen von Abs. 3 Satz 1 erfüllt, in fußläufiger Entfernung von nicht mehr als 250 m vom Hauseingang entfernt liegt und auf für Kinder geeigneten Wegen erreichbar ist. ² Der Bauherr hat in diesen Fällen eine Ablösezahlung in nachstehender Höhe zu erbringen.

Für die Mindestfläche von 60 m²: 15.000,00 €

Für jeden weiteren m² Spielplatzfläche: 300,00 €

§ 7 Sonstiges

- (1) ¹ Garagen und Nebenanlagen sollen in ihrer Bauweise, Materialität, Gestalt und Gestaltung auf das zugehörige Hauptgebäude abgestimmt sein. ² Dieses Abstimmungsgebot gilt ebenso unter Nachbarn, wenn deren Gebäude unmittelbar aneinandergrenzen.
- (2) ¹ Die nicht bebauten sowie die unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind möglichst zu begrünen. Dabei sollen standortgerechte und klimaresiliente Arten Verwendung finden. ² Im Weiteren sollen die Gewächse möglichst in einer solchen Vielfalt gewählt werden, dass über die gesamte Vegetationsphase hinweg ein Blütenstand besteht.

**§ 8
Abweichungen**

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO zugelassen werden.

**§ 9
Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Satzung verstößt.

§ 10 In- und Außerkrafttreten

¹ Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. ² Gleichzeitig tritt die Grünordnungs- und Gestaltungssatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.05.2023 außer Kraft.

Starnberg, den 01.10.2025

Patrick Janik
Erster Bürgermeister

Die Satzung wurde vom Ferienausschuss am 28.08.2025 beschlossen und am 10.10.2025 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Starnberg ortsüblich bekannt gemacht

Begründung

Die Aufhebung der erst 2023 neu erlassenen Grünordnungs- und Gestaltungssatzung und der Erlass einer neuen Gestaltungs- und Kinderspielplatzsatzung erfolgen vor dem Hintergrund der mit dem 1., 2 sowie 3. Modernisierungsgesetz Bayern eingetretenen bzw. alsbald eintretenden Änderungen. Mit der Gestaltungs- und Kinderspielplatzsatzung möchte die Stadt Starnberg ihre rechtlichen Ordnungsmöglichkeiten ausschöpfen, für Gebäude mit der nunmehr im Gesetz bestimmten erhöhten Wohnungszahl eine Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes beibehalten bzw. begründen und die Voraussetzungen für eine ortsbildverträgliche Entwicklung bzw. für die Erhaltung einer solchen schaffen sowie den Bauherren und Grundstückseigentümern einen orientierenden und allseits verbindlichen Rahmen liefern.

Die Satzung soll und kann für das gesamte Hoheitsgebiet der Stadt Starnberg Anwendung finden. Sie ist wiederum so gefasst, dass sie sowohl die Anforderungen und Verhältnisse in den stärker dörflich geprägten Ortsteilen als auch im urban geprägten Stadtgebiet aufgreift und diesen gerecht werden kann.

Die Stadt Starnberg ist geprägt durch eine weitgehend homogene Bebauungsstruktur mit relativ großen Grundstücken und darin eingebetteten (Einfamilien-) Wohnhäusern. (Alleinig) im innerstädtischen Gebiet findet sich (auch) eine enggestellte Bebauung mit höheren und großflächigeren Gebäuden; der Versiegelungsgrad ist hier auch und insbesondere durch die notwendigen Zufahrts-, Zuwegungs- und Stellplatzflächen erhöht, trotz dessen ist auch hier noch eine gewisse Durchgrünung erlebbar und keine großstädtische Situation gegeben.

Die hohen Grundstückspreise und der unvermindert anhaltende Baudruck in der Metropolregion München befördern bzw. erfordern eine weitere Verdichtung auch außerhalb des innerstädtischen Gebiets. Die Notwendigkeit einer effizienten Baugrundnutzung einerseits und der Verfügbarkeit zweier Haushaltseinkommen andererseits, zudem der derzeitige Modetrend steigern die Tendenz, Freiflächen mit geringstem Pflegeaufwand anzulegen, auch nimmt durch die vorgenannten Umstände der Anteil unbebauter und nicht unterbauter Grundstücksflächen ab. Zwar kann aufgrund der Gesetzesänderungen kein Einfluss mehr auf die Art der Begrünung und die Zahl von Bäumen genommen werden, wie es zuvor möglich und in der städtischen Grünordnungs- und Gestaltungssatzung geregelt war, jedoch soll durch die neuen Satzungsvorgaben zumindest das nunmehr rechtliche Mögliche bestimmt und eine übermäßige Versiegelung verhindert, bestenfalls eine Eingrünung der baulich nicht anderweitig genutzten Freiflächen bewirkt werden. Die in der vorigen Grünordnungs- und Gestaltungssatzung enthaltenen Bestimmungen zur Gebäudegestaltung sind – nachdem gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) weiterhin zulässig – wiederum Regelungsbestandteil der neuen Satzung.

Neben dem Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild ergeben sich durch die Satzung auch positive Effekte für die Wohnqualität, die Volksgesundheit, das Niederschlagswassermanagement sowie für den Klima- und Artenschutz. Als Aspekte zu nennen sind hierbei beispielsweise die Aufheizung von Flächen (Hitze stress im Sommer, Wärmeinseln), geringe Verdunstungsraten (hohe Trockenheit und geringe Luftfeuchte), geringe Kaltluftproduktion und Behinderung von ungestörten Kaltluftströmen, Starkregenereignisse mit der Konsequenz einer Überlastung der Kanalisation, Überflutungen/Hochwasser und die Abschwemmung von Boden. Die Satzung kann in diesem Kontext durch die Unterbindung wasserundurchlässiger Beläge und die wiederum hierdurch womöglich beförderte Belassung bzw. Schaffung von begrünten Freiflächen der Baugrundstücke einen positiven Beitrag leisten.

Obgleich durch die Satzung nur sukzessive und nach einem länger währenden Zeitraum positive Effekte in obiger sowie in gestalterischer Hinsicht eintreten mögen, stellt sie doch ein geeignetes und in ihrer gewählten Ausgestaltung angemessenes Instrument dar. Die Gesetzgrundlage schafft Art. 81 Abs. 1 BayBO. Die räumliche Geltung über das gesamte Gebiet der Stadt Starnberg hinweg ist gerechtfertigt,

da trotz der obigen Zustandsbeschreibung der Baudruck auch und insbesondere auf derzeit noch weniger dicht bebaute Bereiche einwirkt und deren durch Grünflächen geprägte Charakteristik zumindest nicht gänzlich verschwinden soll. So wird durch den umfangreichen Geltungsbereich auch eine Gleichbehandlung gewährleistet.

Die Begrünung der Dächer soll für ein ansprechendes Straßen- und Ortsbild sorgen, im Weiteren ergeben sich positive Effekte für die Wasserspeicherung und kleinörtliche Temperaturentwicklung. Hierbei erfolgt allerdings wiederum eine Beschränkung auf Flachdächer und vergleichbare Dächer mit bis zu 10° Neigung, dies unabhängig von der Art der Nutzung des betreffenden Gebäudes; eine Bagatellgrenze wird nicht eingeführt, weil jede noch so kleine Begrünung eine positive (gestalterische) Wirkung entfaltet und auch mit angemessenem Aufwand verwirklicht ist. Sollen Dachflächen für technische Anlagen der Wärmeregulierung (z. B. Luft-Wärme-Tauscher), Fensteröffnungen, nutzbare Aufenthaltsflächen (z. B. Dachterrasse) oder für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik- und Thermosolarmodule) beansprucht werden, tritt die Begrünungspflicht zurück.

Ebenfalls zur Herbeiführung eines stärker durch Grün geprägten Erscheinungsbilds sowie aus kleinklimatischen Gründen (Reduktion der Überhitzung der bebauten Gebiete) wird (zumindest) eine anteilige Begrünung der Außenwände vorgesehen. Soweit es die Flächenanteile betrifft, wird eine Unterscheidung hinsichtlich der Nutzungsarten der Gebäude vorgenommen, wobei im Besonderen auf die allgemein damit verbundenen Dimensionen und die architektonische Anmutung abgestellt wird. Auch weisen etwa Parkhäuser und Industriebauten regelmäßig weniger fensterbesetzte Außenflächen auf, so dass eine flächendeckende Fassadenbegrünung eher möglich ist. Für Land- und forstwirtschaftliche Gebäude wurde wiederum keine Fassadenbegrünungspflicht aufgenommen, da sie zum einen überwiegend im Außenbereich liegen, somit solitär und im Übrigen häufig in die Landschaft eingebettet stehen und da zum anderen Land- und Forstwirtschaftende allgemein über einen geringeren finanziellen Spielraum verfügen.

Nicht wasserdurchlässige Beläge nehmen in gestalterisch stärker nachteilig wirkender Weise Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild, auch und insbesondere würden sie die oben genannten negativen Effekte herbeiführen oder verstärken. Nicht begrünte Steingärten führen zu einem unansehnlichen, eintönigen Straßen- und Ortsbild, außerdem zu einer Verödung der Gärten. Daher sollen sie bei weniger als 60 % Anteil an Blüh- und Polsterpflanzen unzulässig sein, ebenso den Steingärten ähnliche eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert (etwa Kies- und Schottergärten).

Im Weiteren werden die Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes begründet sowie dessen Mindestgröße und Mindestausstattung geregelt, was nunmehr gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO für Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen erfolgen kann. Bei der Bestimmung der Ablösebeträge wird auf die Mindestgröße unter Einbeziehung des derzeit geltenden, als Durchschnittswert gebildeten Bodenrichtwerts und eine fiktive Anteilsbeteiligung sowie auf die geforderte Geräte- und Mobiliar-Ausstattung zu herkömmlichen Preisen einschließlich der Kosten für die Ausführung und Pflege abgestellt. Die Ablösung ist gesetzesgemäß für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden.

Starnberg, den 01.10.2025

Patrick Janik
Erster Bürgermeister