

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

Die Stadt Starnberg erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3, 5 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) folgende

Satzung über Einfriedungen, die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und baulichen Anlagen, über den Schutz ortsbildprägender Bäume sowie über die Herstellung und Ausstattung von Kinderspielplätzen (Grünordnungs- und Gestaltungssatzung)

in der Fassung vom 21.03.2023, geändert durch die Änderungssatzung in der Fassung vom 17.05.2023

§ 1

Geltungsbereich und Übergangsregelung

¹ Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet mit Ausnahme der Gebiete, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen mit abweichenden Regelungen bestehen. ² Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach dem 10.05.2023 ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage im Genehmigungsverfahren erfolgt, ebenso auf gemäß Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verfahrensfreie Vorhaben. ³ Für zuvor eingereichte, jedoch noch nicht verbeschiedene Anträge und für zuvor begonnene verfahrensfreie Vorhaben gelten nach Wahl des Antragstellers die Bestimmungen dieser Satzung oder selbiger der Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen der Stadt Starnberg in der Fassung vom 07.10.2010, geändert durch die Änderungssatzungen in der Fassung vom 01.06.2021 und 27.01.2022.

§ 2

Ziel der Satzung

¹ Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und baulichen Anlagen, eines Erhalts ortsbildprägender Bäume sowie einer angemessenen Ausstattung der Kinderspielplätze. ² Mittelbar führt sie im Weiteren zu einer positiven Wirkung auf das Ortsbild und Kleinklima, die Lebens- und Aufenthaltsqualität, den Wasserhaushalt sowie auf die Biodiversität durch Lebensraumerhaltung und -schaffung für Flora und Fauna.

§ 3

Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke, Baumschutz

- (1) ¹ Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie z.B. Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. ² Bäume, die auf der nicht bebaubaren Fläche bebauter Grundstücke stehen und in 1 m Bodenhöhe einen Stammumfang von mehr als 130 cm aufweisen, sind zu erhalten und gegen Beschädigungen zu schützen.

- (2) ¹ Je voller 300 m² nicht überbauter Fläche ist mindestens ein Baum zweiter oder dritter Wuchsordnung zu pflanzen. ² Beläuft sich die nicht überbaute Fläche auf mehr als 600 m², ist es zulässig, dass anstelle von jeweils zwei Bäumen vorstehender Wuchsordnung ein Baum erster Wuchsordnung gepflanzt wird. ³ Bäume erster und zweiter Wuchsordnung müssen mindestens einen Stammumfang von 16 bis 18 cm, Bäume dritter Wuchsordnung mindestens eine Höhe von 2 m aufweisen; dem stehen Stammbüsche und mehrstämmige Gehölze, die vorstehende Voraussetzung erfüllen, gleich. ⁴ Vorhandene Bäume, die diesen Mindestanforderungen genügen, dürfen angerechnet werden.
- (3) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- (4) ¹ Kies- und Schottergärten sind unzulässig. ² Fachgerecht angelegte Steingärten mit Trockenmauern und einem Mindestanteil von 60 % an Blüh- und Polsterpflanzen im betroffenen Bereich gelten allerdings nicht als Kies- und Schottergärten. ³ Die Verwendung von Kunstrasen ist außerhalb von Sportanlagen unzulässig.
- (5) Zuwegungen und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nach Möglichkeit barrierefrei und unversiegelt, zumindest aber mit wasserdurchlässigem bzw. abflusshemmendem Belag (z.B. Rasengittersteinen), andernfalls möglichst mit breitflächiger Versickerung z.B. in einer angrenzenden Rasenfläche auszuführen.

§ 4 Einfriedungen

- (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 Straßenniveau. 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) ¹ 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. ² Hiervon unberührt bleiben Mauern, die nicht der Einfriedung, sondern der Abfangung des dahinterliegenden unveränderten natürlichen Geländes dienen.
- (4) ¹ Zaunelemente sollen nicht unmittelbar am Boden abschließen und müssen Kleinsäugern (insbesondere Igel) zumindest stellenweise einen Durchlass ermöglichen. ² Sockel, die nicht unter Abs. 3 Satz 2 fallen, sind nur ausnahmsweise auf entsprechenden Antrag hin 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 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.

§ 5 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 begrünzten Anteils um maximal 25 % kann für den Fall erfolgen, dass die Dachfläche für technische Anlagen der Wärmeregulierung und / oder zur Nutzung 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) Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 60 cm, im Falle von Baumpflanzungen mindestens 80 cm mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (3) Mit einer dauerhaften Bepflanzung (z.B. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesetzte Spalier-Begrünung) zu versehen sind die Flächen der Außenwände von
 - a) Parkhäusern zu mindestens insgesamt 75 %,
 - b) Industrie- und Gewerbebauten zu mindestens insgesamt 50 %.

§ 6 Kinderspielplätze

- (1) ¹ Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen sind je 25 m² Wohnfläche 1,50 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, mindestens jedoch 60 m². ² Ohne Anrechnung bleiben Wohnnutzungen, wenn nach deren Art ein Spielplatz nicht erforderlich ist, was insbesondere für Einzimmerappartements, betreutes Wohnen sowie Studenten-, Schwestern- und Lehrlingswohnheime gilt.
- (2) Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche zugänglich sind.
- (3) ¹ Der Kinderspielplatz ist für je 60 m² mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²) nach DIN 18034, einem ortsfesten Spielgerät mit dazu ggf. erforderlichem Fallschutz sowie einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten. ² Zudem sollen möglichst eine angemessene Umfassungsbegründung sowie der Besatz mit mindestens einem standortgerechten Baum erfolgen.
- (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 Jedem Antrag auf Baugenehmigung und Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, soweit und sofern mit dem betreffenden Vorhaben ein erstmaliger Eingriff in das Baugrundstück oder eine Veränderung der Freiflächen verbunden ist. ² Bei verfahrensfreien Vorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan nach Aufforderung vorzulegen.
- (3) ¹ Für die Pflanzungen sind standortgerechte und klimaresiliente, bevorzugt die in der als Bestandteil dieser Satzung angefügten Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden. ² Im Weiteren sollen die Gewächse möglichst in einer solchen Vielfalt gewählt werden, dass über die gesamte Vegetationsphase hinweg ein Blütenstand besteht. ³ Die gemäß dieser Satzung vorzunehmenden Pflanzungen müssen spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der in Bezug stehenden Bebauung erfolgt sein. ⁴ Der Zustand ist dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs eine Ersatzpflanzung in der darauffolgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

§ 8 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 §§ 3 bis 7 verstößt.

§ 9 Abweichungen

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

§ 10 In- und Außerkrafttreten ¹

¹ Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. ² Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung für Garagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1994 außer Kraft.

¹ Diese Vorschrift betrifft das Inkrafttreten der Satzung in der ursprünglichen Fassung vom 21.03.2023. Die Änderungssatzung in der Fassung vom 17.05.2023 trat am 25.05.2023 in Kraft.

Der Bauausschuss hat die Grünordnungs- und Gestaltungssatzung am 21.03.2023 und die Änderungssatzung am 17.05.2023 beschlossen.

Starnberg, den 22.05.2023

Patrick Janik
Erster Bürgermeister

Die ursprüngliche Grünordnungs- und Gestaltungssatzung wurde am 03.05.2023 und die Änderungssatzung am 24.05.2023 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Starnberg ortsüblich bekannt gemacht.

Anlage zu § 7 Abs. 3 (Pflanzliste)

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn	20-30 m	frische, tiefgründige Böden
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-30 m	frische, tiefgründige Böden
Alnus glutinosa	Schwarzerle	bis 25 m	tiefgründige, feuchte, humos-sandige Böden
Fagus sylvatica	Rotbuche	bis 30 m	frische, kalkhaltige Böden
Fraxinus excelsior	Esche	20-30 m	frische, mineralische Böden, kalkliebend
Juglans regia	Walnuss	20-30 m	warme, mineralische Böden
Prunus avium	Wildkirsche	10-25 m	humose, normale-frische Böden, kalkliebend
Quercus petraea	Traubeneiche	bis 30 m	leicht lehmige, etwas trockene Böden
Quercus robur	Stieleiche	20-30 m	warme, trockene-frische Böden
Salix alba	Silberweide	20-25 m	frische Böden, Aueböden, Ufer
Tilia cordata	Winterlinde	20-30 m	warme, nicht zu feuchte Böden
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	30 m	frische, nährstoffreiche, tiefgründige Böden

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	10-15 m	mineralische, sandig-lehmige Böden
Betula pubescens	Moorbirke	10-20 m	frisch-nasse, auch moorige Böden
Carpinus betulus	Hainbuche	10-20 m	frische - feuchte Böden, kalkliebend
Malus communis	Wildapfel	bis 7 m	mineralische, kalkhaltige Böden
Prunus padus	Traubenkirsche	10-15 m	mineralische, frische-feuchte Böden
Pyrus communis	Holzbirne	10 - 15 m	tiefgründige Böden, geschützt Lagen
Salix caprea	Salweide	3 - 8 m	Aueböden, frische - trockene Böden
Salix fragilis	Knackweide	10 m	frische - feuchte Böden, Ufer
Sorbus aucuparia	Eberesche	10-15 m	humose - frische Böden
Sorbus aria	Mehlbeere	10 m	kalkhaltige Böden
Sorbus torminalis	Elsbeere	10 - 15 m	nährstoffreiche, warme Böden, kalkliebend
Taxus baccata	Gemeine Eibe	10-15 m	frische-feuchte, kalkhaltige Böden

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel	3-4 m	humuser Kalkboden, trocken-frisch
Corylus avellana	Haselnuss	5 m	leicht lehmig, kalkliebend
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	3-5 m	frische Böden, kalkliebend
Ligustrum vulgare	Liguster	3-5 m	kalkliebend, warm, schattenverträglich
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	2-4 m	nährstoffreiche, lehmige Böden
Prunus spinosa	Schlehe	2-4 m	anspruchlos, kalkliebend, leicht saure Böden
Rhamnus frangula	Faulbaum	3-4 m	frisch-feuchter, auch mooriger Boden
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	4-6 m	trocken-frischer Boden, kalkliebend
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere	2 m	frisch, nährstoffreiche, humose Böden
Rosa canina	Hundsrose	2-3 m	wärmere Kalk- und Lehmböden
Rosa gallica	Essigrose	bis 1,5 m	lehmige Böden, Kalkböden
Rosa rubiginosa	Weinrose	2-3 m	kalkliebend
Rubus fruticosus	Brombeere	1-2 m	anspruchlos, trocken-feuchte Böden
Sambucus racemosa	Roter Holunder	bis 3 m	anspruchlos, lehmige Böden
Sambucus nigra	Holunder	3-6 m	anspruchlos, frische, humose Böden
Salix viminalis	Korbweide	3-4 m	anspruchlos, frisch-sauere Böden
Salix aurita	Öhrchenweide	2-3 m	anspruchlos, trockene-feuchte Böden
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5 m	anspruchlos, kalkliebend
Viburnum opulus	Wasserschneeball	2-4 m	feuchte Böden

Bäume 1. Wuchsordnung = Großbäume, die höher als 20 m werden

Bäume 2. Wuchsordnung = Mittelgroße Bäume, die 10 bis 20 m hoch werden

I. Als Schnitt-Formhecke geeignete Arten

Grenzabstand bei Hecke unter 2 Meter Höhe gem. AGBGB: 0,5 Meter

Max. Höhe gem. *Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen*: 1,8 Meterfachgerechter Schnitt:
nach oben verjüngend

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkungen
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	regelmäßig zu schneiden (maximale Höhe!)
<i>Buxus sempervirens</i> , Sorten von <i>sempervirens</i>	Buchsbaum in Sorten	immergrün
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	regelmäßig zu schneiden (maximale Höhe!)
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffiger Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	regelmäßig zu schneiden (maximale Höhe!)
<i>Ilex aquifolium</i> , Sorten von <i>aquifolium</i>	Stechpalme in Sorten	immergrün
<i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche	
<i>Ligustrum vulgare</i> , vulg. 'Atrovirens', vulg. 'Lodense'	Liguster in Sorten	wintergrün, verträgt Rückschnitt ins alte Holz
<i>Malus</i> ausgewählte Sorten wie 'Evereste'	Zier-Apfel	regelmäßig zu schneiden (maximale Höhe!)
<i>Picea abies</i>	Gewöhnliche Fichte	regelmäßig zu schneiden (maximale Höhe!)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	
<i>Ribes alpinum</i> , <i>alpinum</i> 'Schmidl'	Alpen-Johannisbeere	
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	immergrün, verträgt Rückschnitt ins alte Holz
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	regelmäßig zu schneiden (maximale Höhe!)
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	regelmäßig zu schneiden (maximale Höhe!)

II. Als freiwachsende Hecke geeignete Arten

Grenzabstand bei freiwachsender Hecke über 2 m Höhe: 2 Meter

fachgerechter Schnitt:
von unten auslichten

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i> , sang. 'Winter Beauty'	Hartriegel in Sorten	
<i>Corylus avellana</i> , Sorten von <i>avellana</i>	Haselnuss in Sorten	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaflenhütchen	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	
<i>Ribes alpinum</i> , <i>alpinum</i> 'Schmidl'	Alpen-Johannisbeere	
<i>Rosa arvensis</i> , <i>canina</i>	Feld-, Hunds-Rose	Ausläuferbildung
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sorbus aria</i> in Sorten, <i>aucuparia</i> in Sorten	Mehlbeere u. Eberesche in Sorten	
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

III. Als Flechtzaun geeignete Arten

<i>Salix acutifolia</i> , <i>caprea</i> , <i>daphnoides</i> , <i>purpurea</i> , <i>viminialis</i>	Spitz-, Sal-, Reif-, Korb-, Purpur-Weide
---	--

Starnberg, den 02.05.2023

Patrick Janik
Erster Bürgermeister

Hinweise zur Stellplatzsatzung sowie zur Grünordnungs- und Gestaltungssatzung

- Einfriedungen sind stets in einem ordnungsgemäßen und solchen Zustand zu halten, dass das Straßen- und Ortsbild, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie das Eigentumsrecht anderer nicht beeinträchtigt werden. Neupflanzungen sind von der Grundstücksgrenze, insbesondere von Wege- und Straßenflächen, so weit abzurücken, dass auch dauerhaft kein hinderlicher Über- oder schädigender Wurzeleinwuchs zu befürchten ist. Es sind als Mindestanforderungen die Art. 47 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten.

Grundsätzlich wird dringend empfohlen, bei Bäumen erster Wuchsordnung aufgrund deren Kronenumfangs einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 5 m einzuhalten.

Aufgrund der geringen Durchwurzelungsmöglichkeit eignen sich zur Pflanzung auf Tiefgaragen lediglich Bäume dritter Wuchsordnung. Auch sollten dann mindestens 1,20 m Bodenaufbau vorhanden sein.

- Auf im Straßeneinmündungsbereich gelegenen Sichtdreiecken dürfen keine Einfriedungen angelegt werden, die sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben, Einzelbaumpflanzungen sind mit der jeweils zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Grundlage für die Bemessung der Sichtdreiecke sind die Richtlinien für die Anlage der jeweils betroffenen Straßen, für Stadtstraßen ist dies die RASt 06.
- Bei der Freiflächengestaltung sind zudem die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Diese Flächen sollen gleichfalls möglichst mit wasserdurchlässigen bzw. abflusshemmenden Belägen versehen werden.
- Sofern ein Bebauungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung Festsetzungen zur Lage von Garagen und Kfz-Stellplätzen trifft, sind diese dementsprechend zu situieren. Bestehen derartige Vorgaben nicht, ergibt sich jedoch durch die Bebauung in der näheren Umgebung eine faktische Bauflucht, so müssen Garagen nach dem Bauplanungsrecht innerhalb dieser Flucht liegen.
- Die Stadt Starnberg kann es in ihrer Funktion als Straßenbaulastträgerin und örtliche Verkehrsbehörde grundsätzlich nicht zulassen, dass Grundstückszufahrten in beliebiger Zahl entstehen bzw. dass in beliebiger Breite auf die Straße zugefahren wird, auf dem Baugrundstück nebeneinanderliegende Stellplätze allesamt von der Straße angefahren werden können und dass Zufahrten zulasten von auf der Straße gelegenen öffentlichen Stellplätzen, Pflanzungen oder anderen Anlagen entstehen. Daher muss regelmäßig an zentraler Stelle eine Sammelzufahrt errichtet und die Anordnung und Lage der Stellplätze auf dem Grundstück dementsprechend gewählt werden.
- Auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß zu beseitigen, bestenfalls großflächig zu versickern, und darf nicht auf öffentliche Flächen gelangen. Erforderlichenfalls sind geeignete Vorkehrungen auf dem Baugrundstück zu treffen (z. B. Einbau einer Drainrinne und Abführung in eine eigene Sickeranlage oder Einleitung in einen etwa vorhandenen Niederschlagswasserkanal nach erfolgter Gestattung durch den Abwasserverband Starnberger See).

Sofern ein Anschluss an einen etwa vorhandenen Niederschlagswasserkanal erfolgen soll, fällt für Flächen mit abflusshemmendem Belag (z. B. Rasengittersteine) ein geringeres Einleitungsentgelt als für stärker versiegelte Flächen an.

Hinweise zur Stellplatzsatzung sowie zur Grünordnungs- und Gestaltungssatzung

- Es wird begrüßt, wenn Tiefgaragen und Parkhäuser mit Pkw-Aufzügen ausgestattet werden, da sich der Flächenbedarf hierdurch reduzieren lässt und sich für das Grundstück mehr Gestaltungsmöglichkeiten ergeben. Während die Lärm- und Geruchsproblematik sowie die Blendwirkung ein- und insbesondere ausfahrender Fahrzeuge bei Zufahrtsrampen ein besonderes Augenmerk verlangen, stellt sich diese Problematik bei Pkw-Aufzügen nicht oder in wesentlich geringerem Umfang.
- Die Fassadenbegrünung soll unter Berücksichtigung der satzungsrechtlichen Anteilsregelung möglichst auf der straßenzugewandten sowie auf der am stärksten der Sonneneinstrahlung ausgesetzten Seite erfolgen. Im Übrigen wird es begrüßt, wenn auch die Fassaden sonstiger Gebäude, für die keine dahingehenden satzungsrechtlichen Vorgaben bestehen, begrünt werden.
- Für Einfamilienhäuser wurden in der Stellplatzsatzung keine Vorgaben zur Zahl von Fahrradabstellplätzen und zur Ermöglichung einer Aufladung von E-Bikes gemacht, da unterstellt wird, dass dahingehende Maßnahmen im eigenen Interesse ergriffen werden.
- Die auf der Internetseite der Stadt Starnberg zum Integrierten Klimaschutzkonzept und zum ökologischen Kriterienkatalog verfügbaren Beiträge bieten hilfreiche und anregende Informationen für ein wirtschaftliches und dem klimatischen Wandel angepasstes Bauen.

Die hier angeführten Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Begründung

Allgemeines

Die Stadt Starnberg ist geprägt durch eine weitgehend homogene Bebauungsstruktur mit relativ großen Grundstücken und darin eingebetteten (Einfamilien-) Wohnhäusern. (Alleinig) im innerstädtischen Gebiet überwiegt bislang 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.

Die weiterhin steigenden bzw. 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 geringem Pflegeaufwand, somit geringer Pflanzenzahl und -vielfalt anzulegen, auch nimmt durch die vorgenannten Umstände der Anteil unbebauter und nicht unterbauter Grundstücksflächen ab. Um einen gewissen, dem Straßen- und Ortsbild gerecht werdenden Grünanteil zu erhalten bzw. zu schaffen, hat sich die Stadt Starnberg entschlossen, gestalterische Vorgaben zur Freiflächen- und Gebäudegestaltung sowie zum Erhalt und Schutz ortsbildprägender Bäume zu machen. Neben dem Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild ergeben sich durch die Satzung auch positive Effekte für die Wohnqualität sowie für den Klima- und Artenschutz. Als Aspekte zu nennen sind hierbei beispielsweise die Aufheizung von Flächen (Hitzestress 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 Grünordnungs- und Gestaltungssatzung kann in diesem Kontext durch Gewährleistung begrünter und möglichst unversiegelter Freiflächen der Baugrundstücke einen positiven Beitrag leisten.

Ogleich durch die Satzung nur sukzessive und nach einem länger währenden Zeitraum gestalterische Effekte im obigen Sinne eintreten mögen, stellt sie doch ein geeignetes und in ihrer gewählten Ausgestaltung angemessenes Instrument dar. Die Gesetzesgrundlage schafft Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die räumliche Geltung über das gesamte Gebiet der Stadt Starnberg hinweg ist gerechtfertigt, da trotz des eingangs genannten Umstands der Baudruck auch und insbesondere auf derzeit noch großzügiger bebaute Bereiche einwirkt und deren durch Grünflächen geprägte Charakteristik erhalten bleiben, zumindest aber nicht gänzlich verschwinden soll. So wird durch den umfänglichen Geltungsbereich auch eine Gleichbehandlung gewährleistet.

Pflanzungen und Baumschutz

Bei der Bepflanzung sollen standortgerechte und klimaresiliente Gehölze Verwendung finden. Dies soll sowohl den Erhalt der heimischen Pflanzenarten fördern als auch die Anpassung an die hier vorherrschenden bzw. künftig zu erwartenden klimatischen Verhältnisse. Eine möglichst große Vielfalt an Gewächsen mit unterschiedlicher Blühzeit und Fruchtrtragung soll im Weiteren über die gesamte Vegetationsphase hinweg ein abwechslungsreiches und farbenfrohes Bild liefern, im Übrigen kann so diversen Tieren und Insekten Nahrung und Schutz geboten werden.

Ein Besatz der Gärten mit Bäumen schafft gleichfalls ein wohlgefalliges, durch Grün geprägtes Straßen- und Ortsbild. Gerade in den Sommermonaten sorgen die Bäume zudem für ein angenehmes Kleinklima und erlauben zu jeder Tageszeit einen Aufenthalt im Freien. Bei gezielter Standortwahl lassen sich nachbarliche Konflikte vermeiden und sonnenenergetische Nutzungen gleichfalls realisieren. Mit dem gewählten Flächenbezug von jeweils angefangenen 300 m² nicht überbauter Fläche (unterbaute Flächen fließen demzufolge mit ein) wird auf die vorwiegend vorhandenen Grundstücksgrößen abgestellt und für diese ein angemessenes Maß und Verhältnis geschaffen, ohne dass bei kleinen Baugrundstücken eine zu starke Einschränkung verbleibender freier Flächen erfolgt oder nachbarliche Konflikte heraufbeschworen werden. Hierzu tragen auch die differenzierten Vorgaben zur Wuchsordnung bei.

Nachdem sich im Stadtgebiet zahlreiche markante, das Orts- und Straßenbild nachhaltig prägende Bäume finden, sollen diese in ihrem Bestand geschützt werden, soweit und sofern sie auf nicht bebaubaren Flächen bebauter Grundstücke stehen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO). Das gewählte Maß von 1,30 m in 1 m Höhe schafft eine angemessene und vertretbare Abgrenzung, da somit nur tatsächlich markant und nachhaltig wirkende Bäume erfasst werden.

Ebenso besonderen Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild nimmt die Vorgartenzone. Insbesondere bei Reiheneinheiten wird diese zwar erwartungs- bzw. erfahrungsgemäß regelmäßig stark durch Stellplätze, Zuwegungen und sonstige Nutzflächen beansprucht sein, weshalb deren Ausführung mit wasserdurchlässigem bzw. abflusshemmendem Belag (§ 3 Abs. 5) umso wichtiger ist, jedoch sollen hier zumindest (in anderen Fällen) keine Arbeits- und Lagerflächen entstehen dürfen.

Kies- und Schottergärten führen zu einem unansehnlichen, eintönigen Straßen- und Ortsbild, außerdem zu einer Verödung der Gärten. Daher sollen sie unzulässig sein. Fachgerecht angelegte Steingärten mit Trockenmauern und einem Mindestanteil von 60 % an Blüh- und Polsterpflanzen im betroffenen Bereich gelten allerdings nicht als Kies- und Schottergärten, da hierdurch eine optisch ansprechende Gestaltung gewährleistet bleibt und bestenfalls zudem Lebensräume für spezifisch hierauf angewiesene Pflanzen-, Tier- und Insektenarten geschaffen werden können.

Einfriedungen

Die Stadt Starnberg hatte erstmals im Jahr 1997 eine Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen erlassen. Eine nennenswerte Zahl an Befreiungen wurde seitdem nicht erteilt. Abweichungen treten zuvorderst bei der Höhe lebender Hecken auf, teils bei der von Zäunen. In geballter Form und ganze Straßenzüge umfassend ist jedoch auch dies nicht festzustellen; insbesondere die Hecken stammen des Öfteren aus der Zeit vor der Geltung satzungsrechtlicher Regelungen. Anhaltspunkte dafür, dass die nun beabsichtigten Satzungsbestimmungen bereits vorab überholt sind und sonach keine Geltung beanspruchen können, sind nicht ersichtlich. Alleiniger Umstand, dass einzelnen Fällen, in denen Verstöße gegen die Satzung erfolgten, seitens der Bauaufsichtsbehörde womöglich nicht weiter nachgegangen wurde, ändert hieran nichts, kann doch auch diesbezüglich nicht die Billigung einer etwa systematischen Unterwanderung angenommen oder gar offensichtlich festgestellt werden.

Die gewählte Regelungstiefe soll eine möglichst harmonische, einheitliche und damit gefällige Gestaltung der Einfriedungen im gesamten Hoheitsgebiet der Stadt Starnberg gewährleisten. Eine Dominanz derartiger Anlagen soll verhindert werden, ohne jedoch den Freiheitsgrad zu stark einzuengen. Deshalb verbleibt es auch beim generellen Verbot der Errichtung von Mauern, Wänden und ähnlich wirkenden Verkleidungen. Die maximal zulässige Höhe straßenzugewandter Zäune wird indes geringfügig auf ein angemessenes, sowohl heutigen Anforderungen der Eigentümer als auch noch dem Straßenbild gerecht werdendes Maß angehoben. Grundsätzlich bleibt es hinsichtlich der Höhe allerdings bei der Unterschei-

dung, welcher Art die Einfriedung ist und wo sie zu stehen kommt. Künstliche, also aus Baumaterialien hergestellte Einfriedungen vermitteln einen baulich-technisch geprägten Eindruck und werden daher auf 1,50 m Höhe begrenzt, damit es nicht zu einer zu starken Dominierung der Straßenzüge kommt. Natürliche Einfriedungen können dagegen zwar ebenfalls raumbegrenzend und einengend wirken, führen jedoch keine derart baulich-technische Prägung herbei (bei Laubhecken kommt es überdies in der kalten Jahreszeit zu einer natürlichen Auslichtung). Den Höhenbezugspunkt bildet nunmehr das jeweilige Straßenniveau, wobei allerdings im Falle eines angrenzenden Geh- und / oder Radwegs dieser maßgeblich sein soll. Zwischen den Privatgärten wird der vorgenannte gestalterische und eindrucksvermittelnde Gedanke nicht in gleicher Weise verfolgt, weshalb dort Zäune grundsätzlich eine Höhe von 1,80 m aufweisen dürfen. Eine darüberhinausgehende Höhe wird hingegen für das Ortsbild sowie für das nachbarliche Nebeneinander als nicht mehr ver- und zuträglich erachtet. Davon, zudem und weiterhin die Höhe von zwischen Privatgrundstücken stehenden Hecken zu regeln, wurde wegen der geringeren städtebaulichen Relevanz, der auch bisher nur bedingt möglichen bzw. erfolgten Sanktionierung sowie wegen der im EGBGB geregelten Abstände abgesehen.

Zaunsockel sind fortan nur noch ausnahmsweise und unter einer definierten funktionalen Voraussetzung zulässig, für die Stützung des Geländes erforderliche Mauern indes allgemein, sofern das Gelände unverändert bleibt.

Die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen war bereits nach der bisher geltenden Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen möglich, ebenso gilt weiterhin die Notwendigkeit, dass dauerhaft als gesundheitsschädlich einzuordnende Lärmbeeinträchtigungen vorherrschen und beabsichtigte aktive Lärmschutzmaßnahmen nachweislich einen wesentlichen Minderungseffekt herbeiführen müssen. Außerdem darf weiterhin keine nachteilige Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbilds eintreten, überdies fortan keine solche der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Konkretisierende Anforderungen werden in einem internen Handlungskatalog festgelegt, welcher der Verwaltung als Auslegungshilfe dienen soll.

Dach- und Außenwandbegrünung sowie Überdeckung unterbauter Flächen

Ebenso soll die Begrünung der Dächer für ein ansprechendes Straßen- und Ortsbild sorgen, im Weiteren ergeben sich hierdurch positive Effekte für die Wasserspeicherung und lokale Temperaturentwicklung. Hierbei erfolgt allerdings 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), nutzbare Aufenthaltsflächen (z. B. Dachterrasse) oder für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik- und Thermosolarmodule) beansprucht werden, tritt die Begrünungspflicht zurück.

Mit dem gewählten Maß an Erd-Überdeckung von Kellergeschossen und Tiefgaragen wird die Voraussetzung für eine dauerhaft beständige Bepflanzung geschaffen, dies auch und bereits unter Berücksichtigung künftig zu erwartender vermehrt auftretender Trockenphasen und der dadurch bedingten Notwendigkeit einer höheren Wasserspeicherkapazität sowie Durchwurzelungstiefe des Bodens.

Ebenfalls zur Herbeiführung eines stärker durch Grün geprägten Erscheinungsbilds wird eine anteilige Begrünung der Außenwände vorgesehen. Als Nebeneffekt führt dies mutmaßlich zu einer Reduktion der Überhitzung der bebauten Gebiete. 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 Park-

häuser und Industriebauten regelmäßig weniger fensterbesetzte Außenwandflächen auf, so dass eine flächendeckende Fassadenbegrünung eher möglich ist. Für in sonstiger, hier nicht aufgeführte Art genutzte Gebäude, insbesondere für Wohngebäude, werden keine expliziten Vorgaben zur Fassadenbegrünung gemacht, weil diese vielfach mit den Nutzungsanforderungen (Belichtung) in Konflikt geriete und nur in sehr bedingtem Maße positiven Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild nähme; ungeachtet dessen wird es seitens der Stadt Starnberg selbstverständlich begrüßt, wenn auch bei wohnbaulich genutzten Gebäuden eine Fassadenbegrünung erfolgt.

Kinderspielplätze

Im Weiteren wird die Mindestgröße und Mindestausstattung von Kinderspielplätzen geregelt, welche gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen errichtet werden müssen. Für weitergehende Vorgaben besteht kein Bedarf.

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.

Sonstiges

Soweit sich in den vorstehenden Ausführungen ausschließlich die männliche Form für Personen findet, ist dies alleinig mit dem Ziel einer einfacheren Lesbarkeit erfolgt. Die Bezeichnung soll jedoch selbstverständlich auch andersgeschlechtliche Personen umfassen.

Starnberg, den 02.05.2023

Patrick Janik
Erster Bürgermeister