

Gestaltungssatzung für Freiräume (Freiraumsatzung) der Hochschulstadt Geisenheim

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310) sowie des § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378) hat die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim in ihrer Sitzung am _____ 2023 die folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Leitziel dieser Satzung ist es, Mindestanforderungen für die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen und Begrünung baulicher Anlagen zu definieren, um hierüber ein einheitliches, grünes Ortsbild zu schaffen und gleichzeitig Verbesserungen für den Artenschutz, das Mikroklima und den Wasserhaushalt zu erreichen. Alle Maßnahmen sind ein wichtiger Baustein zur Sicherstellung der grünen Infrastruktur der Hochschulstadt Geisenheim um die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und gesunde Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Regelungen sind insbesondere in Bereichen bedeutsam in denen keine Bebauungspläne existieren.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Hochschulstadt Geisenheim.
- (2) Ausgenommen sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Geisenheim“, „Erweiterung Gewerbegebiet“ und „Maueräcker“ der Hochschulstadt Geisenheim. (Gewerbliche Bauflächen)

§ 2 Anwendungsbereich und Begriffe

- (1) Die Satzung ist für alle Errichtungen, Änderungen und Nutzungsänderungen anzuwenden, die die Grundstücksfreiflächen oder die äußere Gestaltung baulicher Anlagen betreffen, die nach der Hessischen Bauordnung (HBO) genehmigungsfrei, genehmigungsfreigestellt oder genehmigungspflichtig sind.
- (2) Zum Vollzug der Satzung ist ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen. Bei genehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 2 Abs.1 ist dieser lediglich nach Anforderung vorzulegen.

- (3) Sofern Bebauungspläne oder andere Satzungen abweichende Bestimmungen zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen treffen, gehen diese den Bestimmungen dieser Satzung vor. Ergänzend gelten die Bestimmungen dieser Satzung.
- (4) Begrünung im Sinne dieser Satzung ist die dauerhafte, bodengebundene Bepflanzung.

§ 3 Allgemeine Vorgaben der Begrünung

- (1) Die Herstellung der Begrünung hat spätestens in der auf die abschließende Fertigstellung des Bauvorhabens (gemäß § 84 Abs.1 HBO) folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- (2) Abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- (3) Die nach dieser Satzung zu pflanzenden Bäumen und Sträucher müssen an die jeweils im Einzelfall vorherrschenden Standortbedingungen angepasst sein.

§ 4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- (1) Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Als begrünt gelten Flächen, die unversiegelt sind und zum Beispiel mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Vorgaben der Stellplatzsatzung der Hochschulstadt Geisenheim bleiben unberührt.
- (2) Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter, Rasengittersteinen, Splitt und ähnlichen Materialien zur Gartengestaltung, sowie die Verwendung von flächigen Abdeckungen mit Folien, Vlies, Textilgeweben oder ähnlichen Materialien ist nicht zulässig.
- (3) Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm - gemessen in 1 m Höhe - bodengebunden zu pflanzen. Dies gilt jedoch erst ab einer Grundstücksfreifläche von 50 qm. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- (4) Alle Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen. Zulässig befestigte Flächen (beispielsweise notwendige Stellplätze auf dem Grundstück) sind so herzustellen, dass Niederschläge entweder versickern, verdunsten, gesammelt werden oder in angrenzende Pflanzflächen abfließen können. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zugänge, Zufahrten, Wege, Flächen für die Feuerwehr, Kfz-Stellplätze und andere zulässig befestigte Flächen sind auf das funktional notwendige Maß zu beschränken.
- (5) Bei der Gestaltung der zulässig befestigten Flächen sind vorrangig Oberflächenmaterialien zu verwenden, die sich bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufheizen. (Beispielweise sollte auf die Verwendung dunkler Farben verzichtet werden.)
- (6) Auf gesetzlich erforderlichen Kinderspielplätzen ist in den Sommermonaten für ausreichende Verschattung zu sorgen. Die Verschattung kann insbesondere durch standortgerechte Laubbäume oder geeigneten technischen Sonnenschutz hergestellt werden.

- (7) Mülltonnenabstellplätze sind dauerhaft einzugrünen. Für die Überdachung der Anlagen wird eine extensive Dachbegründung empfohlen.
- (8) Die Grundstücksfreiflächen dürfen nicht als Lagerflächen (ausgenommen Brennholzlagerung) oder Fahrzeugabstellplätze, die über das Maß der Vorgaben der Stellplatzsatzung hinausgehen, genutzt werden.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind in Form von Hecken, Sträuchern oder Maschendrahtzäunen bzw. Stabgitterzäunen mit Bepflanzung grundsätzlich nur als offene, licht- und luftdurchlässige Einfriedungen zulässig. Natursteinmauern sind ebenfalls zulässig. Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune sind innerhalb der genannten Anpflanzungen zu führen. Unzulässig sind Verkleidungen oder Bespannungen von Einfriedungen. Der Einbau von Sichtschutzzäunen, Kunststoffplanen, Kunststoffgewebe oder ähnlichem ist nicht zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nur partiell, z. B. als Sichtschutz für Terrassenbereiche zulässig.
- (2) Sofern denkmalschutzrechtliche Belange eine andere Art der Einfriedung vorsehen gehen diese den Bestimmungen dieser Satzung vor.
- (3) Die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Straßen und Wegen wird aus gestalterischen Gründen auf 1,40 m begrenzt. Eine Kombination mit höheren Bepflanzungen ist zulässig.

§ 6 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

- (1) Bei oberirdischen Stellplätzen ist für ausreichende Verschattung zu sorgen. Je angefangene 5 oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen ist dazu ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- (2) Auf die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Hochschulstadt Geisenheim in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung wird verwiesen.
- (3) Bei der Errichtung oder baulichen Änderungen sind Dächer von Carports, Garagen und Nebenbauten mit bis zu 20° Neigung mit mindestens 8 cm hoher Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht zu begrünen. Eine Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist zulässig.
- (4) Nicht überbaute Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mindestens 0,8 m hohen Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Oberkanten der Vegetationstragschicht auf den Tiefgaragen müssen niveaugleich mit den Geländeoberkanten der daran angrenzenden Flächen abschließen.

§ 7 Gestaltung von Dächern

- (1) Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 20°, die nicht intensiv begrünt werden (beispielsweise Dachgärten) sind mit mindestens 6 cm Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht vollständig zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige technische Anlagen und nutzbare Freibereiche auf den Dächern, oder mit

Photovoltaikanlagen belegte Bereiche. Eine Kombination von Begrünung und Solaranlagen ist zulässig.

- (2) Eine Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- (3) Sofern eine Begrünung des Dachs ohne wesentliche statische Änderungen nicht möglich ist, sind alternative Begrünungen nachzuweisen oder herzustellen.

§ 8 Gestaltung von Außenwänden/Fassaden

- (1) Fassadenflächen sind bis zu einer Höhe von 3 m abzüglich der Fenster- oder Türöffnungen zu mindestens 25 % flächig zu begrünen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen. Grenzständige Außenwände zu Nachbargrundstücken sowie zu öffentlichen Straßen und Wegen bleiben unberücksichtigt.
- (2) Sofern eine Begrünung aus historischen oder bauphysikalischen Gründen nicht möglich ist, sind alternative Begrünungen nachzuweisen.
- (3) Von den Regelungen in § 8 Abs.1 kann abgewichen werden, wenn anstelle der Außenwandbegrünung je angefangene 50 m² nicht hergestellter Außenwandbegrünung zusätzlich ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachgewiesen wird oder alternative Begrünungen nachgewiesen werden.
- (4) Bestehende standortgerechte Bäume oder mit standortgerechten Sträuchern begrünte Flächen auf dem Baugrundstück werden dabei angerechnet. Diese Kompensation ist zusätzlich zu den Vorgaben aus § 4 Abs.3 auszuführen und kann nicht auf Verpflichtungen aus anderen rechtlichen Vorgaben angerechnet werden.
- (5) Standortgerechte Bäume oder mit standortgerechten Sträuchern begrünte Flächen auf dem Baugrundstück werden dabei angerechnet. Diese Kompensation ist zusätzlich zu den Vorgaben aus § 4 Abs.3 auszuführen und kann nicht auf Verpflichtungen aus anderen rechtlichen Vorgaben angerechnet werden.
- (6) Im Fall einer reinen energetischen Sanierung entfällt die Pflicht zur Anbringung einer Fassadenbegrünung.
- (7) Größtenteils nach Osten, Süden und Westen orientierte Fassadenbereiche sind überwiegend so auszugestalten, dass sie sich bei Sonneneinstrahlung weniger aufheizen. Blendwirkungen sind dabei auszuschließen. § 8 Abweichungen.

§ 9 Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt § 73 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine der in den §§ 3-8 genannten Verpflichtungen verstößt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden. Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

§ 11 Verhältnis zu Bebauungsplänen

Sofern Bebauungspläne oder andere Satzungen abweichende Bestimmungen zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen treffen, gehen diese den Bestimmungen dieser Satzung vor. Ergänzend gelten die Bestimmungen dieser Satzung.

§ 12 Verhältnis zu denkmalschutzrechtlichen Belangen

Sofern denkmalschutzrechtliche Belange einer Begrünung von baulichen Anlagen (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) entgegenstehen, sind alternative Begrünungen entsprechend nachzuweisen oder herzustellen.

§ 13 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung am _____ in Kraft. Sie gilt für alle Verfahren, die nach Inkrafttreten dieser Satzung eingeleitet werden.

Geisenheim, den 15. Juni 2023
DER MAGISTRAT

(Siegel)

Christian Aßmann
Bürgermeister