

Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und Verbot von Bodenversiegelungen Gemeinde Karlstein a.Main

Die Gemeinde Karlstein a.Main erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung (i.d.F) der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S.796, 797), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S.573) geändert worden ist - sowie Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S.254) geändert worden ist, folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung:

Präambel

Diese Satzung bezweckt aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen sowie zur Anpassung der Gemeinde an die Folgen des Klimawandels die Sicherstellung und Förderung einer verbesserten Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen. Die Anforderungen an die Begrünung (Art. 7 Abs. 1 BayBO) von Flächen bebauter Grundstücke, die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaut sind, wurden um das Gebot ergänzt, dass eine Bodenversiegelung möglichst zu vermeiden ist, soweit diese Flächen zulässigerweise anders verwendet werden. Intention dieser Neuregelung ist, die größtmögliche Vermeidung von Versiegelung unbebauter Flächen anzustreben, so dass das staatliche Recht nun nur die tatsächlich erforderliche Versiegelung zulässt. Dies ist vor allem in Anbetracht der Tatsache wichtig, dass etliche, die Freiflächen beanspruchenden Vorhaben, jetzt verfahrensfrei möglich sind.

§ 1

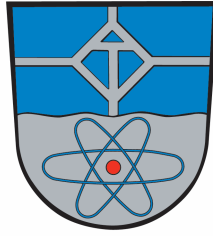
Geltungs- und Anwendungsbereich der Satzung

- (1) Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet Karlstein a.Main, außer im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB), für Grundstücke und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.
- (2) Die Satzung findet Anwendung auf alle baulichen Anlagen, die nach Art. 58 - 60 genehmigungsfreigestellt oder baugenehmigungspflichtig sind sowie für verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 57 BayBO, jeweils sofern die Grundstücksfreiflächen oder die äußere Gestaltung baulicher Anlagen betroffen sind. Sie ist ebenfalls anwendbar auf unbebauten Grundstücken, auf denen Bodenversiegelung durchgeführt werden sollen, durch die die Grundstücke wesentlich verändert werden. Denkmäler sind von der Satzung ausgenommen.
- (3) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, sowie Regelungen in Vorhabens- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichenden Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.
- (4) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer fachgerecht zu erhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

§ 2

Begrünung und Gestaltung unbebauter Flächen

- (1) Vorgärten sind als Gärten mit Begrünungsmaßnahmen auszubilden. Mindestens 50 % der Vorgartenzone sind zu begrünen. Rasengittersteine bzw. Rasenfugenpflaster können auf diese Fläche mit Vorlage einer Gestaltungsplanes angerechnet werden. Beträgt die Begrünung weniger als 50 % kann das Gründefizit im Vorgartenbereich durch eine ökologisch wertigere Bepflanzung der Vorgartenzone mit heimischen Laubbäumen kompensiert werden.



- (2) Bei wesentlichen Veränderungen der Grundstücke durch genehmigungspflichtige oder verfahrensfreie Baumaßnahmen sind die unbebauten Freiflächen einschließlich der unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und unter Berücksichtigung vorhandener heimischer Gehölzbestände mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Wiesen- und Rasenflächen zu bepflanzen.
- (3) Kies-, Schotter- oder Steingärten sowie Kunstrasen und ähnliche Befestigungen, die keine begrünten Flächen darstellen, sowie die Ausführung mit Beton- und Schwarzdecken sind unzulässig.
- (4) Die versiegelte Fläche von Grundstücken sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die natürliche Wasseraufnahme, die Bodenqualität und das ökologische Gleichgewicht zu erhalten. Es wird empfohlen vorwiegend Materialien mit einem geringen Abflussbeiwert zu verwenden wie z. B. Pflasterung mit 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine und Rasengittersteine.
- (5) Für jedes Grundstück ist nur ein Tor oder eine Hofzufahrt zulässig. Die Zufahrt soll, wenn möglich, an einer seitlichen Grundstücksgrenze liegen.
- (6) Carportanlagen mit drei und mehr Stellplätzen sind mit einem Grünstreifen von mind. 0,5 m herzustellen, mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Modulare Solar-Carports werden zugelassen. Der Zugang zu einer Carportanlage soll über eine gemeinsame Zufahrt in einer entsprechenden Breite erfolgen.
- (7) Werden mehr als vier zusammenhängende Stellplätze angelegt, so ist ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum mit Bodenanschluss zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (8) Garagen im Vorgartenbereich sind unzulässig. An der Straßenfront sind Garagen nur zulässig, wenn Sie im Gebäude integriert werden.

§ 3

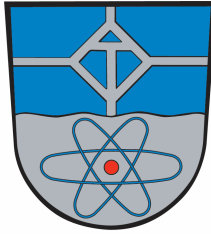
Gestaltung von Flachdächern

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer baulicher Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 20°, sind ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Die Substratschicht für extensiv begrünte Dachfläche muss eine Mindesthöhe von 10 cm ausweisen. Die Dachbegrünung ist gemäß den, zum Zeitpunkt der Herstellung, anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Dies gilt auch für Dächer von Nebengebäuden. Anlagen der technische Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sowie befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern. Hier gelten ebenfalls die Regelungen des Art. 44 a der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- (2) Dächer von Tiefgaragen sowie deren überdachte Ein- und Ausfahrten, die nicht mit Gebäuden überbaut sind, sind zu begrünen. Die durchwurzelte Substratschicht soll eine Mindesthöhe von 10 cm wasseraufnahmefähiges Geflecht aufweisen. Maßgeblich sind die geltenden technischen Bestimmungen zur Ausführung nicht überbauter erdbedeckter Bestandteile von Tiefgaragen.

§ 4

Freiflächen für Kinderspielplätze

- (1) Bei mehr als fünf Wohneinheiten ist eine Kinderspielplatzfläche von ca. 60 m² auf dem Grundstück nachzuweisen. Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar, ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche, zugänglich sind.



Der Kinderspielplatz ist mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²) nach DIN 18034, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

- (2) Art. 81 Abs.1 Satz 3 BayBO räumt grundsätzlich die Möglichkeit ein, dass auf den Bau von Spielplätzen gegen die Zahlung eines Ablösebetrages verzichtet werden kann. Mit der Ablöse vereinnahmte Geldbeträge hat die Gemeinde für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden. Die Ablösesumme wird auf 5.000 € je abzulösenden Spielplatz festgelegt.

§ 5

Abweichungen von der Satzung

- (1) Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben sind die Abweichungen von dieser Satzung vom Landratsamt Aschaffenburg im Einvernehmen mit der Gemeinde Karlstein a.Main zu erteilen.
- (2) Bei sonstigen Maßnahmen entscheidet die Verwaltung in eigener Zuständigkeit über die Abweichungen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können gemäß Art. 79 Absatz 1 BayBO als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

§ 7

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Karlstein a.Main

Karlstein a.Main, 16.12.2025

Peter Kreß

1. Bürgermeister