



Merkblatt Freiflächengestaltungspläne

Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan als Teil des Bauantrages

Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil des Bauantrages und wird wie dieser in 3-facher Ausfertigung in Papierform sowie 1-fach digital (E-Mail: stadtbauamt@bad-toelz.de) vom Bauherrn zur Genehmigung eingereicht. Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes wird bei jedem Bauvorhaben empfohlen. Bei mehr als drei Wohneinheiten (inkl. Bestand), bei gewerblichen Bauanträgen oder bei entsprechenden Vorgaben in Bebauungsplänen auf einem Grundstück ist dieser zwingend erforderlich. Als Maßstab empfiehlt sich je nach Größe des Bauobjektes 1:100 oder 1:200. Ein integrierter Lageplan im M 1:1000 erleichtert die Orientierung. Freiflächengestaltungspläne müssen von Bauherr und Planfertiger unterzeichnet werden. Eine Unterschrift der betroffenen Grundstücksnachbarn ist vor allem dann erforderlich, wenn die gesetzlichen Grenzabstände von neu zu pflanzenden Gehölzen (mind. 0,5 m bei Gehölzen bis 2 Metern Höhe, mind. 2 m bei Gehölzen über 2 Metern Höhe) unterschritten werden.

Bei der Darstellung der Inhalte sind die Vorgaben der Planzeichenverordnung zu berücksichtigen. In jedem Fall sind die verwendeten Signaturen und Planzeichen in einer Legende verständlich zu erläutern. Sachverhalte, die sich zeichnerisch nur unzureichend darstellen lassen, können textlich erläutert werden.

Aufgrund der inhaltlichen Anforderungen sollen Freiflächengestaltungspläne von fachlich qualifizierten Planern, z. B. Landschaftsarchitekten erarbeitet werden.

Inhalte des Freiflächengestaltungsplanes

Im Freiflächengestaltungsplan soll dargestellt werden, wie sich die Gestalt des Grundstückes durch Erdbewegungen, Überbauung, Bodenbefestigung und Begrünung verändert:

→ Grundstücksgrenzen

→ vorhandene Geländeform

durch Angabe von Höhenkoten und Böschungslinien. Soll die Geländeform verändert werden, sind zusätzlich die neuen Höhenkoten anzugeben. Bei starken Eingriffen in die Geländeform sind maßstäbliche Geländeschnitte vorzulegen.

→ vorhandener Bestand an Bäumen und Sträuchern

Erfassung ab Stammumfang 30 cm bei Bäumen bzw. ab 2 m Höhe und 2 m Durchmesser bei Sträuchern auf dem betroffenen Grundstück sowie bis 5 m über die allseitigen Grundstücksgrenzen hinaus.

Anzugeben sind:

- genauer Pflanzenstandort, Artnamen (deutsch und botanisch),
- Stammumfang in Brusthöhe, Wuchshöhe,
- wahre Kronenausladung.

Sollen Gehölze gefällt werden, ist dies zu kennzeichnen und ihr jeweiliger Zustand anzugeben (z.B. vital oder Stammschäden vorhanden etc.). Bei zu verpflanzenden Bäumen wird sowohl der alte als auch der neue Standort eingetragen. Ist kein Gehölzbestand vorhanden, ist auch dies zu vermerken.

Bei zu erhaltendem Gehölzbestand ist anzugeben, durch welche geeigneten Maßnahmen (z. B. Bauzaun) sowohl die Krone als auch der Wurzelbereich während der Bauzeit effektiv vor Beeinträchtigungen (mechanische Schädigung an Stamm und Ästen, Abgrabung im Wurzelbereich, Verwendung des Wurzelbereichs zur Lagerung von Materialien und Geräten) geschützt wird.



Bei gehölzreichen Grundstücken empfiehlt sich die Erstellung eines eigenen Baumbestandsplanes.

→ Neu zu pflanzende Gehölze

unter Angabe von Art (deutsch und botanisch), Pflanzgröße und –qualität. Bei flächiger Pflanzung sind zusätzlich Pflanzverband und –abstand anzugeben. Sind Bäume innerhalb einer befestigten Fläche geplant, sind der Aufbau der Baumscheibe sowie die vorgesehene Überfahrtsicherung darzustellen. Bei Pflanzmaßnahmen im Übergang zur offenen Landschaft sind ausschließlich heimische Pflanzenarten zu verwenden.

→ Vegetationsflächen

Art und Größe aller vorgesehenen Grünflächen (Rasen, Staudenflächen, Bodendeckerflächen, Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünung)

→ Bauliche Anlagen

(unter- und überbaute Flächen) mit Angabe von Nutzung und Geschosshöhe sowie Kennzeichnung der Eingänge.

- Gebäude und Nebengebäude (Garagen, Carport, Radunterstand, Standort Müllcontainer etc.)
- Tiefgaragen (lagegenaue Darstellung des Tiefgaragenumgriffes, Darstellung des Aufbaus der Vegetationsschicht im Querschnitt M 1:10)
- Die Begrünung von Flachdächern / Flachdächer von Garagen, von Einhausungen von Tiefgaragenrampen sowie Kiespressdächer und vergleichbar geeignete Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad sind flächig und dauerhaft zu begrünen.
- Ver- und Entsorgungsleitungen (Bestand und Planung von Gas, Wasser und Strom), möglichst Verlegung unter der Zuwegung
- Einfriedungen (Art und Höhe)
- Stützmauern, Rampen, Außentrepfen
- Stellplätze (mit fortlaufender Nummerierung), Fahrradstellplätze, Lieferzonen, Feuerwehrezufahrt
- Kinderspielplätze mit Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten
- soweit erforderlich, weitere Angaben

→ Befestigte Flächen

mit Angaben zu Nutzung, Befestigungsart bzw. Belag und Flächengröße. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zudem ist die Zufahrt zu bemaßen (§ 7 Abs. 7 Satz 1 der Stellplatzsatzung 2019).

→ Rechtliche Grundlagen

- Ein eventueller Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen
<https://buerger.bad-toelz.org/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht-satzungen.html>
- Bauvorlagenverordnung Teil 3 der Bauvorlagen § 7 Abs. 3, Nr. 2, 6, 7, 9, 11, 12, 15 und Abs. 4
- Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke: Art. 7 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BayBO
- Maßgaben zu nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke: Art. 5 BayBO
- Kinderspielplatz: Art. 7 Abs. 2 BayBO und Kinderspielplatzsatzung 2011
https://buerger.bad-toelz.org/uploads/media/KiSS_2011_05.pdf
- Stellplätze: GaStellV und Stellplatzsatzung 2019
https://buerger.bad-toelz.org/uploads/media/Satzung_Stellplatz_UZ_2019.pdf
- Zäune und Einfriedungen: Einfriedungssatzung 2014
<https://buerger.bad-toelz.org/uploads/media/einfriedung1114.pdf>

→ Ansprechpartner

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen im Stadtbauamt Bad Tölz Frau Probst, per E-Mail (m.probst@bad-toelz.de) bzw. telefonisch 08041/504-423, zur Verfügung.