

Informationen für Freiflächengestaltungspläne

Stand: April 2023



1. Allgemeines

Grundsätzlich muss der Freiflächenplan auf Verlangen der zuständigen Baubehörde erstellt und vorgelegt werden. Die Baubehörde fordert einen solchen Plan beispielsweise dann, wenn Bauvorhaben bzw. Baugrundstücke unmittelbar an Bereiche angrenzen, die sich in Baumschutzsatzungen oder ähnlichen, die Grünordnung betreffenden Bereichen befinden. Der Freiflächengestaltungsplan ist auch dann erforderlich, wenn laut Bebauungsplan bestimmte Vorgaben zur Freiflächengestaltung einzuhalten sind (beispielsweise bei Vorgaben für die Neubepflanzung von Bäumen mit einem bestimmten Stammumfang).

2. Anforderungen an eine Freiflächengestaltung

Gemäß Baugesetzbuch und Bayerischer Bauordnung sind die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Die nicht überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen. Daher soll grundsätzlich bei jedem Neubauvorhaben und größeren Um- und Erweiterungsbauvorhaben das Baumfeld nach gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten angelegt werden (Art. 7 BayBO). Grundlage jeder Planung ist der verantwortungsvolle Umgang mit den natürlichen Ressourcen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Bestimmungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zu den Verursacherpflichten gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG sowie gegebenenfalls Baumschutzverordnungen der Gemeinde sowie die Festsetzungen eines Bebauungsplanes bzw. Grünordnungsplanes zu beachten. Teilweise haben Gemeinden Gestaltungssatzungen aufgestellt, diese sind ebenfalls bei der Erstellung zu beachten.

3. Planverfasser/Planverfasserin

Freiflächengestaltungspläne sind nach fachlich anerkannten Regeln auszuarbeiten und darzustellen. Es ist empfehlenswert, mit der Erstellung dafür eigens qualifizierte Fachleute und Planvorlageberechtigte (z.B. Landschaftsarchitekten) zu beauftragen. Die Pläne müssen von den Antragstellern/Antragsstellerinnen und dem Entwurfsverfasser/der Entwurfsverfasserin unterschrieben werden.

4. Plandarstellung bei Bauvorhaben im Innenbereich

Der Regemaßstab für Freiflächengestaltungspläne ist M 1:100 oder M 1:200. Es ist von Vorteil, den Plan mit einem Übersichtslageplan (z.B. einem Auszug aus dem amtlichen Katasterplan) zu ergänzen.

Darzustellen sind:

- Grundstücksgrenzen
- Grundstücksbebauung mit Angabe der Geschosszahl und Nutzungen
- Unterbaute oder überbaute Flächen des Grundstücks

- Zugänge und Zufahrten zum Grundstück und in Gebäude inklusive Feuerwehruzufahrten und Rettungswege
- Vorhandenes und geplantes Geländenniveau (inkl. Darstellung von Abgrabungen und Aufschüttungen) mit Anschluss an die Nachbargrundstücke.
- Bei unterbauten Flächen (Tiefgaragen, Keller) ist der geplante Bodenaufbau im Maßstab 1:20 darzustellen.
- Größe und Beläge der befestigten Flächen (Wege, (Not-)Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Lagerflächen, etc.)
- Gehölze und sonstige Vegetationsflächen einschließlich von Fassaden- und Dachbegrünung mit Darstellung des Bestands, der Neuanlage, etwaiger Beseitigung sowie jeweils mit Angabe der Art (botanischer Name), Anzahl und Größe
- Lage, Größe und Ausstattungen von Kinderspielplätzen
- Lage, Größe und Bauart von Einfriedungen und aller sonstigen Nebenanlagen (Mülltonnen, Fahrradständer, Beleuchtung, etc.)
- Wichtige Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Mulden und Rigolen zur Niederschlagswasserbeseitigung, die mit vorhandenen oder geplanten Baumstandorten abgestimmt sind.

Bei Fragen wenden Sie sich gerne an die **Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege** (E-Mail: kreisfachberatung@lra-wm.bayern.de) oder den **Fachlichen Naturschutz** (E-Mail: fachlicher-naturschutz@lra-wm.bayern.de).