Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) folgende Satzung:

Inhaltsübersicht

§ 1 Anwendungsbereich

§ 2 Allgemeine Anforderungen

§ 3 Vorrang von Kinderspielplätzen vor Stellplätzen

§ 4 Lage des Kinderspielplatzes

§ 5 Größe des Kinderspielplatzes

§ 6 Ausstattung

§ 7 Bepflanzung

§ 8 Erfordernis eines Freiflächenplans

§ 9 Zeitpunkt der Fertigstellung

§ 10 Betrieb und Unterhalt

§ 11 Ablösebeträge für Kinderspielplätze

§ 12 Abweichungen

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

§ 14 Inkrafttreten

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für private Kinderspielplätze im Sinne des Art. 7 Abs. 3 BayBO. Sie sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit oder zu mehr als drei Wohnungen nachzuweisen.

(2) Abweichende Festsetzungen in bestehenden oder künftigen Bebauungsplänen bleiben unberührt.

§ 2

Allgemeine Anforderungen

Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder in der Altersgruppe bis zu 6 Jahren und für Kinder von 6-12 Jahren geeignet, dementsprechend gegliedert und ausgestattet sein.

§ 3

Vorrang von Kinderspielplätzen vor Stellplätzen

Notwendige Kinderspielplätze sind vorrangig vor Stellplätzen nach Art. 47 BayBO herzustellen.

Alternativ:

- ➔ Vorrang Stellplatz vor Spielplatz
- ➔ Gleichordnung von Spielplatz und Stellplatz
- ➔ Unterschiede in Kernstadt/ Altstadt und Ortsteilen (Argument: unterschiedliche Zugänglichkeit zur Natur?)

§ 4

Lage des Kinderspielplatzes

(1) Die Kinderspielplätze sollen von Bäumen beschattet, windgeschützt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen, wie Stellplätze, Lüftungsauslässe von Tiefgaragen, Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt angelegt werden. Kinderspielplätze müssen für Kinder und deren Begleitpersonen gefahrlos und barrierefrei erreichbar sein.

(2) Der Kinderspielplatz soll vorrangig auf dem Baugrundstück errichtet werden.

(3) Auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks darf der Kinderspielplatz nur errichtet werden, wenn der Spielplatz verkehrssicher und gefahrlos erreicht werden kann.

Die fußläufige Entfernung vom Baugrundstück darf für Kinder bis zu 6 Jahre 100 m, für Kinder zwischen 6 und 12 Jahre 300 m nicht überschreiten.

(4) Wird der Kinderspielplatz auf einem Grundstück in der Nähe im Sinne des Absatzes 2 errichtet, so sind Bestand und Nutzung durch eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Friedberg zu sichern. Dies gilt auch, wenn der Bauherr Eigentümer des Spielplatzgrundstückes ist.

§ 5
Größe des Spielplatzes

(1) Je Fläche des Kinderspielplatzes muss 1,5 m² je 25 m² Wohnfläche betragen, mindestens jedoch 60 m². Die ermittelte Summe ist auf volle 5 m² aufzurunden.

(2) Bei der Ermittlung der Wohnfläche bleiben Wohnungen außer Betracht, für die ein Kinderspielplatz wegen der Beschaffenheit der Wohnung nicht erforderlich ist. Dazu zählen beispielsweise Appartements unter 30 m², Boardinghäuser, Lehrlings- und Altenwohnheime, Altenwohnungen. Außerdem bleiben Wohnungen mit zugehörigen Gartenflächen mit mindestens 30 m² zur alleinigen Nutzung außer Betracht.

§ 6

Ausstattung

(1) Mindestens die Hälfte der erforderlichen Fläche ist für Kleinkinder im Sinne des § 2 vorzuhalten und auszustatten.

(2) Spielplätze müssen den vielfältigen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder entsprechen und zu eigener Aktivität anregen. Sie müssen mindestens die folgenden Ausstattungselemente (kumulativ) erhalten:

1. einen Bereich zur Förderung der Sinneswahrnehmung durch verschiedene Gestaltungselemente wie Sand, Steine, Erde, Rinde, Holz, Pflanzen etc.

2. einen Sandspielplatz mit maximal 20 m² Fläche und einer Höhe von min. 0,4 m

3. unterschiedliche Spielgeräte zur Förderung der Bewegung und Koordination durch unterschiedliche Möglichkeiten zum Klettern, Rutschen, Balancieren, Schaukeln, Springen etc.

   bis zu einer Fläche des Spielplatzes von 60 m² 2 Stück
   bis zu einer Fläche des Spielplatzes von 120 m² 3 Stück
   bis zu einer Fläche des Spielplatzes von 180 m² 4 Stück

   Als Spielgeräte kommen insbesondere Klettergerüste, Rutschen, Wippen, Schaukeln, Balken, Taue, Brücken, Recks und Hangelgeräte in Betracht. Die Anforderungen der DIN 18034-1 sind dabei zu beachten.

4. eine räumlich vom Bereich der Spielgeräte abgegrenzte Grünfläche für Ball-, Lauf- und Gruppenspiele

5. Sitzgelegenheiten
   bis zu einer Fläche des Spielplatzes von 60 m² 2 Sitzgelegenheiten
   bis zu einer Fläche des Spielplatzes von 120 m² 3 Sitzgelegenheiten
   bis zu einer Fläche des Spielplatzes von 180 m² 4 Sitzgelegenheiten

6. mindestens eine Abfallentsorgungsmöglichkeit

(3) Bei einer rechnerisch ermittelten Spielplatzfläche von über 180 m² sind getrennte Spielplätze bereit zu stellen, deren Summe der errechneten Gesamtfläche entspricht. Die Anzahl der Spielplätze und damit die Größe des Einzelspielplatzes erfolgt nach Wahl des Bauherrn, wobei abhängig von den gewählten Größen des Einzelspielplatzes die Ausstattungsanforderungen nach Abs. 2 zu beachten sind. Darüber hinaus ist min. 1 zusätzliches, inklusives Spielgerät auf einem der Spielplätze aufzustellen und die Erreichbarkeit/ Benutzbarkeit des Spielplatzes für die durch das Spielgerät angesprochenen Kinder zu gewährleisten.

Inklusives Spielgerät auch bei kleineren Spielplätzen? (Kostensteigerung für den Bauherrn, Vergleichbarkeit mit städtischen Spielplätzen?)

§ 7
Bepflanzung

(1) Kinderspielplätze sind mit Hecken oder Sträuchern (heimisch, autochthon, Pflanzhöhe mind. 1m) einzugrünen. Ab einer Größe von 100 m² sind die Spielplätze auch zu durchgrünen. Je 60 m² ist 1 Baum (heimisch, Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

(2) Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen (z.B. Dornen) und keine giftigen Gehölze oder allergieauslösende Pflanzen enthalten.

§ 8
Erfordernis eines Freiflächenplans

Zu jedem Bauvorhaben, auf welches die Satzung anwendbar ist, muss ein Freiflächenplan vorgelegt werden, aus dem sich der Nachweis der Anforderungen dieser Satzung, insbesondere hinsichtlich Lage, Größe, Ausstattung und Bepflanzung ergibt.

§ 9
Zeitpunkt der Fertigstellung

Die Kinderspielplätze müssen bis zum Bezug der pflichtigen Gebäude fertiggestellt und benutzbar sein. In begründeten Einzelfällen, insbesondere im Falle der abschnittsweisen Errichtung von Bauquartieren, kann diese Frist auf Antrag, längstens jedoch bis zum Bezug des letzten Gebäudes, verlängert werden.

§ 10
Betrieb und Unterhalt von Kinderspielplätzen

(1) Kinderspielplätze einschließlich ihrer Zugänge und Ausstattungen sind stets in benutzbarem, verkehrssicheren Zustand zu erhalten und bei Beschädigungen unverzüglich instand zu setzen oder zu erneuern, bei Verschmutzungen unverzüglich zu reinigen.

(2) Der Spielsand ist, sobald der Grad der Verschmutzung es erfordert, auszuwechseln.

(3) Um einen ordnungsgemäßen und sicheren Betrieb im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten sind die Spielplätze regelmäßig zu pflegen, zu kontrollieren und wenn erforderlich zu warten. Insbesondere ist auf Baumkontrollen, hervorstehende Schrauben, defekte Absturzsicherungen und sonstige lose Teile zu achten.

(4) Verantwortlich für Betrieb und Unterhalt ist der Betreiber, welcher im Regelfall mit dem/ den Eigentümern identisch ist.

(5) Notwendige Kinderspielplätze im Sinne des Art. 7 Abs. 3 BayBO dürfen nicht ohne Zustimmung der Stadt Friedberg beseitigt oder zweckentfremdet werden.

§ 11
Ablösebeträge für Kinderspielplätze

(1) Kann der Kinderspielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden (Art. 7 Abs. 3 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO), so kann der Bauherr seine Verpflichtung auch dadurch erfüllen, dass er sich vertraglich gegenüber der Stadt Friedberg zur Zahlung eines Ablösebetrages verpflichtet. Die Stadt Friedberg verwendet im Gegenzug den Ablösebetrag für die Herstellung und Unterhaltung örtlicher Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen.

(2) Die Ablösesumme wird entsprechender folgender Formel berechnet:

A = (B + K) x F

A Ablösebetrag in € (Aufrundung auf volle €)

B Bodenrichtwert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Abschlusses des Ablösevertrags

K Kosten für Herstellung und Unterhalt für die Dauer von 20 Jahren = 120 €

Selber Ablösebetrag für gesamtes Stadtgebiet oder Zonierung nach Altstadt und Stadtteilen? Dabei Altstadt billiger weil weniger Platz oder Altstadt teurer weil höherer Erlös?

Außerdem Höhe der Kosten abhängig von Entscheidung bei § 3 (bei Gleichrang sollte Gleichlauf mit Stellplatzablöse gewährleistet sein; bei Vorrang Spielplatz sollte Ablöse Kosten der Herstellung für den Bauherrn übersteigen aber mindestens erreichen)

F erforderliche Spielplatzfläche in m²

(3) Der Ablösevertrag ist zwischen Bauherrn und der Stadt Friedberg – Untere Bauaufsichtsbehörde – vor der Erteilung der Baugenehmigung zu schließen.

§ 12
Abweichungen

Die Stadt Friedberg kann von den Vorschriften dieser Satzung bei Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen erteilen. Dies gilt insbesondere, wenn durch die bauliche Änderung (insbes. Änderungen der Dachform oder Aufstockungen) oder Nutzungsänderung eines Dachgeschosses die Pflicht zur Anlage eines Kinderspielplatzes erstmalig entsteht.

Vergleichbare Regelung bei Stellplätzen beabsichtigt, um die Schaffung von Wohnraum durch DG-Ausbauten und Aufstockungen zu erleichtern.

§ 13
Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. die nach dieser Satzung erforderlichen Kinderspielplätze zu dem nach § 9 bestimmten Zeitpunkt nicht fertiggestellt und benutzbar gemacht hat;
2. als Bauherr die Anforderungen nach den §§ 2 bis 7 dieser Satzung oder nach einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung

hinsichtlich Größe, Lage, Ausstattung und Bepflanzung der Kinderspielplätze nicht erfüllt;
3. die Anforderungen nach § 10 dieser Satzung bei der Unterhaltung und dem Betrieb der Kinderspielplätze nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt;
4. Kinderspielplätze ungenehmigt ihrer Zweckbestimmung dauernd oder vorübergehend entfremdet (§ 10 Abs. 5 dieser Satzung).

§ 14
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.