



Der grüne Blick auf den roten Punkt

baulichES



Freiflächen / Außenanlagen

„Stein auf Stein?“ In der heutigen Zeit umfasst Bauen weit mehr als das; muss man sich doch durch einen Dschungel an Bestimmungen und Paragraphen kämpfen. Auch bei der Planung der Außenanlagen sowie im Umgang mit Grünbeständen auf und in unmittelbarer Nähe von Baugrundstücken gilt es, einiges zu beachten.

Je nach Vorhandensein und Alter von Bebauungsplänen gibt es Vorgaben zur Begrünung und Gestaltung der Freiflächen, die einerseits auf immer drängender werdenden ökologischen Erfordernissen, andererseits aber auch auf stadtgestalterischen und grünplanerischen Aspekten basieren. Die Landesbauordnung beinhaltet Forderungen, beispielsweise nach privaten Spielplätzen für Kleinkinder, Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen oder barrierefreien Zugängen, die es auf den Freiflächen herzustellen gilt. Naturschutzrechtliche Belange müssen bei Eingriffen in Grünbestände und Rodungen ebenfalls beachtet werden. Erhaltenswerte Bäume und Grünflächen erfordern fachlich qualifizierte Schutzmaßnahmen über die gesamte Bauzeit hinweg.

Die Vorgaben werden je nach Erfordernis durch die am baurechtlichen Verfahren beteiligten Stellen konkretisiert und durch weitere, fachspezifische Auflagen ergänzt. Eine wichtige Grundlage zur Beurteilung bildet der Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zur Gestaltung und Bepflanzung des Baugrundstücks.

Ziel dieses Faltsblatts ist es, einen Überblick darüber zu geben, was bei einem Bauvorhaben zu beachten ist: bei der Planung der Außenanlagen, aber auch bei der Bauausführung.



Unsere Empfehlung:

Werfen auch Sie frühzeitig einen grünen Blick auf Ihr Bauvorhaben. Sie können sich so manchen Verdross ersparen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Schonung Ihrer Umwelt.

In der Regel haben bebaute Grundstücke Freiflächen, sei es einen Vorgarten oder einen Hausgarten, eine Gemeinschaftsanlage bei Mehrfamilienhäusern oder auch die Außenanlagen einer Firma. Die Landesbauordnung gibt vor, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Zu den Freiflächen gehören auch diejenigen mit unterirdischen baulichen Anlagen wie Tiefgaragen. Ist eine Begrünung des Grundstücks nicht oder nur eingeschränkt möglich, sind das Dach, die Fassaden oder andere Bauteile von Anlagen zu begrünen. Nebenbei: Auch die Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes ist ein wichtiger Aspekt bei der Freiflächenplanung.

Andere zulässige Verwendungen können sein:

Hauszugänge, Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen, Stellplätze, Terrassen, Gartenwege, Kinderspielplätze.

Aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen sind die Flächenbefestigungen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um unnötige Flächenversiegelungen zu vermeiden.

Im Bebauungsplan wird die Begrünungsmaßgabe durch grünplanerische Festsetzungen konkretisiert. Dazu kann zudem ein Grünordnungsplan erstellt werden. Seine Aussagen erlangen bei Übernahme in den Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit.

Die wichtigsten grünplanerischen Festsetzungen

Das Pflanzgebot verpflichtet zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Das kann ein Einzelbaum am festgelegten Standort sein, eine Rahmenpflanzung entlang der Grundstücksgrenze oder eine Dachbegrünung.

Die Pflanzbindung verpflichtet zum dauerhaften Erhalt einer bereits bestehenden Pflanzung. Meist handelt es sich um schützenswerte Einzelbäume. Neben der planerischen Berücksichtigung spielt hier auch der Schutz der Pflanzenbestände während der Bauzeit eine große Rolle.

In den örtlichen Bauvorschriften finden sich oft weitere Vorgaben zur Gestaltung der Außenanlagen, zum Beispiel zur Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen, zur Begrünung von Standorten für Abfallbehälter oder zur Befestigung von Stellplätzen.

Mit der Baugenehmigung können als Ausgleich für Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans Pflanzmaßnahmen gefordert werden.

Begrünungsfestsetzungen umfassen jeweils auch die dauerhafte Pflege und Erhaltung der jeweiligen Pflanzung. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Abweichungen von Grünfestsetzungen sind zuvor mit der Baurechtsbehörde abzuklären. Wer dagegen verstößt, handelt rechtswidrig und kann mit einer Geldbuße belangt werden.

Unser Ratschlag:

Auskünfte zu Bebauungsplänen erteilt Ihnen das Bürgerbüro Bauen der Stadt Esslingen am Neckar.

Bauvorhaben greifen oft in die Pflanzen- und Tierwelt ein. Dabei können auch besonders geschützte Tiere und Pflanzen betroffen sein. Zu ihrem Schutz ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die Ausgleichsmaßnahmen zur Folge haben kann.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Das Instrument der artenschutzrechtlichen Prüfung basiert auf den Schutzbestimmungen für ausgewählte Tier- und Pflanzenarten, die in zwei europäischen Richtlinien sowie im nationalen Naturschutzrecht verankert sind.

Sie kann erforderlich werden bei Eingriffen mit folgenden Merkmalen:

- großer und / oder alter Baumbestand
- Feuchtwiesen, Bachuferbereiche, Tümpel
- großflächige Vegetationsbestände, Feldhecken oder Gebüsche
- offenes Brachgelände, Schotterflächen, Trockenmauern
- länger ungenutzte und zum Abbruch oder zur Sanierung vorgesehene Gebäude

Wichtig ist, dass der Handlungsrahmen rechtzeitig bekannt ist und sinnvoll in der Planung und im Bauablauf berücksichtigt wird. Damit es zu keinen Komplikationen und Verzögerungen kommt, ist das Erfordernis einer fachkundigen Prüfung durch einen Sachverständigen mit der Naturschutzbehörde zu klären.

Grünbestände oder spezielle Lebensräume für Tiere wie Brachflächen, Trockenmauern oder Tümpel können auch als Biotope geschützt sein. Ferner sollte geprüft werden, ob ein Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet von der Baumaßnahme berührt wird und zu beachten ist.

Ein weiterer naturschutzrechtlicher Aspekt ist der Zeitpunkt einer Rodung. Rodungen dürfen nur in der Vegetationsruhe von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Das Rodungsverbot gilt nicht für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzwuchs beseitigt werden muss. Es gilt auch nicht bei Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit.



Gut zu wissen:

Ihr wichtigster Ansprechpartner für naturschutzrechtliche Belange bei Bauvorhaben ist die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Esslingen.

Bevor ein Baum entfernt oder sonst in Grünbestände eingegriffen wird, bedarf es der Information über den Schutzstatus der Pflanzung. Liegt ein solcher vor, ist der Eingriff zunächst einmal unzulässig.

Neben der Feststellung eines Schutzgebiets ist auch die Einsichtnahme in den Bebauungsplan und in Bauakten notwendig.

Sind Pflanzenbestände durch Bestimmungen oder Festsetzungen geschützt, dürfen sie nur aus zwingendem Grund entfernt werden, zum Beispiel, wenn ein Baum aufgrund seines schlechten Gesundheitszustands nicht mehr verkehrssicher ist. Die Entfernung geschützter Pflanzenbestände bedarf einer behördlichen Genehmigung und muss daher mit Angaben zum Standort und Entfernungsgrund beantragt werden. Sind Eingriffe im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben vorgesehen, erfolgt die Prüfung und Entscheidung im Baugenehmigungsverfahren.

Maßnahmen zur Pflege und zum Erhalt eines Grünbestands müssen nicht angezeigt werden.

Die Genehmigungen entbinden nicht von der Pflicht zur Nachpflanzung oder eines Ausgleichs für den Eingriff.

Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm, gemessen 100 cm über Gelände, sollten grundsätzlich erhalten werden, wenn sie nicht auf Flächen stehen, die zwingend überbaut oder befestigt werden müssen.



Weiterführender Fingerzeig:

Auskünfte über geschützte Pflanzenbestände erhalten Sie im Bürgerbüro Bauen der Stadt Esslingen am Neckar. Über Schutzgebiete und Biotope informiert Sie die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Esslingen.

Private Bauvorhaben wirken sich immer wieder auch auf benachbarte städtische Grünflächen aus.

Grundsätzlich stehen städtische Grünflächen für Eingriffe und Bauvorhaben Privater nicht zur Verfügung. Nur in begründeten Ausnahmefällen und nur nach Abstimmung und ausdrücklicher Genehmigung des Grünflächenamts kann im Einzelfall davon abgewichen werden.

Ist ein Zugriff auf eine städtische Grünfläche zwingend erforderlich, ist bereits vor der Planung mit dem Grünflächenamt Kontakt aufzunehmen. Nutzungsrechte und Pflichten, wie Haftung, Unterhaltung der Flächen, Schadensinstandsetzung, Rückbau und Nutzungsgebühren sind zu vereinbaren.

Städtische Grünflächen können sein: Verkehrsgrünflächen, Baumbeete, Grünanlagen, Spielplätze, Freiflächen von Kindergärten und Schulen, Friedhöfe.

Bauvorhaben im Bereich städtischer Grünflächen, die einer Abstimmung bedürfen, sind:

- Grundstückszufahrten
- Aufgrabungen und Leitungsquerungen zur Grundstücksversorgung
- Inanspruchnahme für Baustelleneinrichtungen

Kosten, die durch einen Eingriff an städtischen Grünflächen entstehen, hat der Verursacher zu tragen. Muss dabei städtisches Grün entfernt werden, ist Schadensersatz zu leisten.

Städtische Grünflächen im direkten Umfeld eines Bauvorhabens sind grundsätzlich während der gesamten Bauzeit vor Schäden zu schützen.



Kleiner Tipp am Rande:

Vereinbaren Sie zur Abklärung Ihres Vorhabens möglichst früh einen Ortstermin mit dem Grünflächenamt.

Grünbestände im Baumfeld sind während der Bauzeit vor Schäden zu schützen. Generell gilt die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

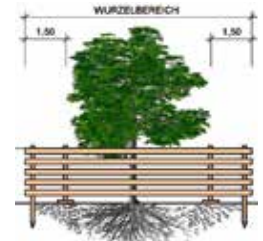
Besonders dem Baumschutz kommt eine große Bedeutung zu. Schutzmaßnahmen sollen gewährleisten, dass der Grünbestand die Eingriffe ohne Schäden übersteht und nach Abschluss der Bauarbeiten an seinem Standort weiterhin dauerhaft erhalten werden kann.

Baumschutz sollte schon in der Planungsphase beginnen. Mindestabstände von Gebäuden, befestigten Flächen oder Leitungstrassen zu Bestandsbäumen sind zu berücksichtigen. Durch planerisches Geschick ließe sich so mancher Baum an seinem Standort dauerhaft und gesund erhalten. Auf der Baustelle selbst wird der Baumschutz oft mangelhaft betrieben, zum Beispiel mit einem Alibi-Stammschutz. Der für die gesunde Entwicklung eines Baumes wichtige Wurzelraum wird dabei oft ungeschützt dem Lagern von Material und Befahren preisgegeben.

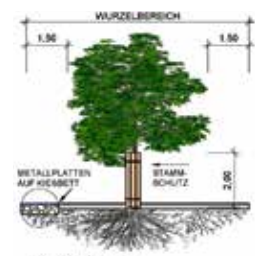
Grabarbeiten, Bodenabtrag, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen im Wurzelbereich von Bäumen sollten unterbleiben. Da dies nicht immer möglich ist, müssen zumindest spezifische Schutzmaßnahmen beachtet werden.

Baumschutzmaßnahmen sind:

- das Einzäunen eines Schutzbereichs rund um den Baum mit einem 200 cm hohen, ortsfesten Zaun zur Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Befahren und Belagern, von chemischen Verunreinigungen und mechanischen Beschädigungen
- die Ausführung von unvermeidlich im Wurzelbereich durchzuführenden Grabungen in Handarbeit
- das Herstellen von Wurzelbrücken bei unvermeidlichem Überfahren von Wurzelbereichen
- das Herstellen von Wurzelvorhängen bei den Wurzelraum tangierenden Baugruben oder sonstigen Abgrabungen



WURZELSCHUTZ DURCH ZAUN



WURZELSCHUTZ DURCH LASTVERTEILUNG



NICHT BEFAHREN
NICHT ABLAGERN
KEINE CHEMISCHEN VERUNREINIGUNGEN
KEINE BAUMATERIALIEN
KEINE BAUSTELLENEINRICHTUNGEN
SCHWACHWEICH BEACKERN



KEIN BODENABTRAG
KEINE AUFSCÜTTUNGEN
NICHT VERDICHTEN
KEINE LEITUNGSVERLEGENGEN
WURZELN SCHÜTZEN

Im Genehmigungsverfahren kann die Baurechtsbehörde als weitere Planvorlage einen Freiflächengestaltungsplan fordern.

Ein Freiflächengestaltungsplan wird gefordert bei:

- größeren Industrie- und Wohnbauvorhaben
- Mehrfamilienhäusern mit der Verpflichtung zum Bau eines Kinderspielplatzes
- Bauvorhaben mit relevanten grünplanerischen Festsetzungen
- Bauvorhaben mit Baumbestand
- Bauvorhaben in der Nachbarschaft zu öffentlichen Grünflächen

Der Freiflächengestaltungsplan sollte bereits dem Bauantrag beigelegt werden. Ansonsten ist er spätestens zu dem in der Baugenehmigung genannten Termin einzureichen. Die Bauvorlage muss in Papierform hergestellt sein, in zweifacher Ausfertigung, im Maßstab 1:100.

Neben dem Baukörper sind darzustellen:

- Hauszugänge, Feuerwehrezufahrten und sonstige Erschließungswege
- befestigte Flächen wie Terrassen, Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze, jeweils mit Angaben zur Belagsart und Entwässerung
- Kinderspielplätze einschließlich Ausstattung
- Standplätze für Abfallbehälter und Reststoffe mit Angaben zur Einhausung und Begrünung
- Geländegestaltungen mit Mauern und Böschungen einschließlich Geländeschnitten
- Grundstückseinfriedungen wie Zäune und Hecken mit Höhenangaben
- Grundstücksbepflanzungen mit Angaben zu Pflanzengröße sowie sonstige Grünflächen
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Baumbestand mit Angaben zur Art, zum Stammumfang und Kronendurchmesser; entfallende Bäume sind ebenfalls darzustellen.



Hinweis:

Die Beteiligung eines qualifizierten Fachplaners wird empfohlen, insbesondere bei größeren Freianlagen mit komplexen Anforderungen.

Abfallbehälterstandplätze	Abschirmung gegen Einsicht durch Einhausung und / oder Begrünung
Befestigte Flächen	
Terrassen	Flächengröße auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie im Bauverbot höchstens 12 m ²
Hauszugänge, Wege	in der Regel höchstens 150 cm breit
Dachbegrünungen	
Extensive Dachbegrünung	Wasserrückhaltekapazität von mindestens 35 l/m ² (Herstellangaben), durchwurzelbarer Gesamtaufbau ca. 15 cm, anteilige Substratstärke mindestens 10 cm Kombination mit Solaranlagen möglich
Tiefgaragendecken	Erd- bzw. Substratüberdeckung der Tiefgaragendecke mindestens 60 cm flächendeckende Intensivbegrünung mit Ausnahme von Geh- und Fahrflächen Begrünungsanteil mit heimischen Laubgehölzen in der Regel ca. 20 %
Kfz-Stellplätze / Garanzufahrten	offener, begrünter Belag (zum Beispiel Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Schotterterrassen), Beton-Drainfugensteine sind nicht zulässig
Vegetationsflächen	
Mindestpflanzgrößen Bäume	private Bauvorhaben: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm gewerbliche Bauvorhaben: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25 cm
Mindestpflanzgröße Sträucher	100 - 125 cm hoch
Pflanzenabstand Heckenfuß / Weghinterkante	mindestens 50 cm
Pflanzenauswahl	abzustimmen mit dem Grünflächenamt Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen aufgrund klimatisch und ökologisch erforderlicher Anpassungen sind Abweichungen von älteren Bebauungsplänen möglich
Baumbeet in Belägen	mindestens 10 m ² Beetfläche, lichte Mindestbreite 200 cm in Stellplatzbereichen Baumbeetgröße = Stellplatzgröße
Vorgartenzone	mindestens 50 % Flächenanteil an begrünter Fläche

Stadt Esslingen am Neckar

Technisches Rathaus
Ritterstraße 17, 73728 Esslingen am Neckar

Baurechtsamt / Bürgerbüro Bauen
Telefon: 0711 3512-3500
E-Mail: bauen@esslingen.de

Grünflächenamt
Telefon: 0711 3512-2686
E-Mail: gruenflaechenamt@esslingen.de

BDLA

Bund Deutscher Landschaftsarchitekten

Dinkelstraße 40
70599 Stuttgart
Telefon: 0711 240792
www.bdla.de

Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Baden-Württemberg e.V.

Filderstraße 109 / 111
70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon: 0711 97566-0
www.galabau-bw.de

Impressum

Herausgeber:

STADT ESSLINGEN AM NECKAR

Grünflächenamt
Baurechtsamt
www.esslingen.de

Koordination und Redaktion:
Susanne Bau, Roland Böhm, Burkhard Nolte, Michael Höger
Gestaltung: DESIGN 4 EYES
Auflage: 2000 Stück
Stand: Mai 2016