

Die Gemeinde Gerbrunn erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) sowie Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 5, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist folgende

## **Satzung für ein klimaangepasstes Wohnumfeld (Wohnumfeldsatzung)**

### **Präambel**

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO kann die Gemeinde ein Verbot von Flächenversiegelung, nicht begrüntem Steingärten sowie ähnlich eintönigen Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert erlassen und gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO auch Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden treffen.

Mit der vorliegenden Satzung möchte die Gemeinde Gerbrunn einen Beitrag zur Entsiegelung von Flächen, zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der Bodenfunktionen und des lokalen Wasserkreislaufs sowie die Begrünung von Gebäuden und baulichen Anlagen sicherstellen und fördern. Dies dient sowohl dem Erhalt und der Aufwertung des Ortsbildes und eines gesunden und attraktiven Wohnumfeldes als auch der Wohnqualität. In besonderem Maße aber unterstützt und fördert eine klimagerechte Bauweise bei baulichen Anlagen und im Freiraum durch Verbesserung des Kleinklimas und der lokalen Wasserkreisläufe die Anpassung an den Klimawandel. Somit können wichtige Ökosystemleistungen des Ortsgrüns und des Bodens erhalten und ihre Funktionalität verbessert werden.

### **§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich**

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst **alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan in Anlage 1 vom 01.12.2025 abgegrenzten Fläche**. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

**Diese Satzung gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die klimagerechte Gestaltung der unbebauten Flächen auf diesen Grundstücken.**

Der Bestandsschutz wird von dieser Satzung nicht berührt. Maßgeblich ist der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Satzung genehmigte Bestand.

(2) Diese Satzung gilt nicht, soweit in rechtskräftigen Bebauungsplänen, in rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) weiterreichende Regelungen getroffen werden.

Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Gerbrunn gemäß Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), wie die Satzung über Kfz-Stellplätze oder die Baumschutzverordnung gelten in der jeweils gültigen Fassung uneingeschränkt neben dieser Satzung.

(3) Die Begrünungsmaßnahmen müssen spätestens 18 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen gemäß der Satzung hergestellt sein. Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

## **§ 2 Gestaltung der Freiflächen zur Minimierung der Flächenversiegelung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Die Herstellung, nicht begrünter Steingärten, Steinschüttungen sowie ähnlich eintöniger Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert ist im Geltungsbereich der Satzung unzulässig.

## **§ 3 Gestaltung der Wege, Zufahrten, Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

Die Vorschrift gilt bei der Neuanlage von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.

Die Stellplätze, Wege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten. Soweit es funktional möglich ist, sind Wege und Zufahrten so herzustellen, dass Niederschläge entweder versickern, gesammelt bzw. zurückgehalten werden oder in angrenzende Pflanzflächen abfließen können. PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen.

## **§ 4 Gestaltung und Begrünung von Dächern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

(1) Bei Neuerrichtung von Haupt- und Nebengebäuden sind alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis einschließlich 15° Dachneigung ab 12 m<sup>2</sup> Dachfläche zu begrünen.

(2) Die Dachbegrünung ist vollflächig und mindestens als extensive Dachbegrünung mit einer belebten, strukturstabilen Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke und an den Standort angepassten Pflanzen (u.a. Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

(3) Glasdächer, Dachaufbauten für notwendige technische Anlagen sowie Dachterrassen mit einer Fläche bis 15 m<sup>2</sup> und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind, soweit baulich möglich, mit einer Dachbegrünung zu kombinieren (zwischen und unter den Modulen).

## **§ 5 Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

(1) Neu errichtete Stützmauern ab 2,0 m Höhe und mit einer Länge ab 5,00 m sowie fensterlose Fassadenabschnitte ab 5,0 m Länge neu errichteter Gebäude sind (soweit mit deren Gebäudetechnik und –nutzung vereinbar) mit ausdauernden Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Für eine bodengebundene Begrünung ist eine mindestens 0,25 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche je Pflanze zu belassen bzw. herzustellen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro angefangene 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen. Stützmauern an der Grenze zu privaten Nachbargrundstücken sind von dieser Regelung ausgenommen.

(2) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind ab einer Höhe der Einhausung von 2,00 m mit hochwachsenden Gehölzen oder Kletterpflanzen wirksam einzugrünen.

(3) Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen sind mit einer ausreichend starken, durchwurzelbaren und mindestens 0,25 cm starken Bodensubstratschicht zu überdecken und zu begrünen.

Für eine Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern bis 1,50 m Endwuchshöhe genügt eine Bodensubstrat-schicht von 0,40 m Stärke, für die Pflanzung von Sträuchern bis 4,0 m Wuchshöhe eine Substrat-schicht von mind. 60 cm Stärke. Bei der Pflanzung von höheren

Gehölzen oder Bäumen ist ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,0 m Stärke auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

### **§ 6 Gestaltung von Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

(1) Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind entweder in sockelloser und mindestens 10 cm Abstand zum Boden passierbarer Bauweise oder mit ausreichend großen Spalten auszuführen, um Kleintieren Durchlass zu gewähren.

(2) Eine Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Sichtschutzelementen bzw. mit Kunststoffen (Gewebe oder Folien) oder durchflochtene Metallgitter sind nicht zulässig.

### **§ 7 Ausnahmen**

Von den Vorschriften können Ausnahmen nach Art. 63 Abs. 2 BayBO von der zuständigen Behörde erteilt werden. Der schriftliche Antrag auf Ausnahmen ist zu begründen. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

### **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt

### **§ 9 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt eine Woche nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gerbrunn, 9. Januar 2026  
Gemeinde Gerbrunn

gez.

Stefan Wolfshörndl  
Erster Bürgermeister

Die Satzung wurde am 9. Januar 2026 in der Verwaltung der Gemeinde Gerbrunn zur Einsichtnahme ausgelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an der Amtstafel hingewiesen. Der Anschlag wurde am 9. Januar 2026 angeheftet und am 2. Februar 2026 wieder abgenommen.

Gerbrunn, 2. Februar 2026  
Gemeinde Gerbrunn

gez.

Markus Meyer  
Geschäftsleiter