

# **Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (Begrünungs- und Gestaltungssatzung)**

## **Präambel**

Aufgrund des § 24 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728) in Verbindung mit § 88 Absatz 1 Nr. 3 und 7 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hat der Stadtrat der Stadt Mainz am 01.06.2022 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Ziel der Satzung**

Die Satzung dient der Begrünung und Gestaltung der bebauten Grundstücke und baulichen Anlagen im Stadtgebiet der Stadt Mainz. Ziel ist die Gestaltung des Ortsbildes unter Beachtung des Klimawandels und damit auch der Erhalt gesunder Lebensverhältnisse.

## **§ 2 Geltungs- und Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.
- (2) Die Satzung ist auf Vorhaben anzuwenden, für die ein Bauantrag gestellt wird sowie für genehmigungsfreie Vorhaben nach LBauO und Vorhaben im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO.

## **§ 3 Vorzulegende Unterlagen und Nachweise**

- (1) Zum Vollzug der Satzung ist ein Freiflächenplan vorzulegen. Freiflächenpläne sind nach den fachlich anerkannten Regeln als Unterlage gem. § 1 Abs. 2 der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO, in der jeweils gültigen Fassung) zu erstellen und beinhalten die in Bezug auf das konkrete Bauvorhaben notwendigen zeichnerischen Angaben gemäß **Anlage 1** dieser Satzung. Zusätzlich zum Freiflächenplan ist ein rechnerischer Nachweis nach dem auf der Internetseite der Stadt Mainz abzurufenden Muster (als Unterlage gem. § 1 Abs. 2 BauuntPrüfVO) zu erstellen, dass die Vorgaben nach dieser Satzung eingehalten werden. Der Freiflächenplan und der Berechnungsnachweis sind mit den Bauantragsunterlagen der zuständigen Behörde vorzulegen. Bei genehmigungsfreien Vorhaben / Freistellungsverfahren im Sinne des § 2 Absatz 2 sind diese ebenfalls zu erstellen und nach Aufforderung vorzulegen.
- (2) Die zuständige Behörde kann verlangen, dass ihr Bescheinigungen sachverständiger Personen vorgelegt werden, dass die auf Grundlage dieser Satzung erforderlichen Maßnahmen entsprechend den Bauunterlagen ordnungsgemäß ausgeführt sind. Diese Bescheinigungen sind spätestens zwei Jahre nach abschließender Fertigstel-

lung gem. § 78 Abs. 2 Satz 1 LBauO vorzulegen. Diese Verpflichtung gilt entsprechend bei genehmigungsfreien Verfahren und Freistellungsverfahren.

#### § 4 Gestaltung und Begrünung der bebauten Grundstücke

- (1) Die nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die durch unterirdische Geschosse (z. B. Tiefgaragen) unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind vollständig zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.
- (2) Unterirdische Geschosse sind Geschosse, die im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragen. Die Decken dieser Geschosse sind mit folgendem fachgerechten Substrataufbau zu versehen:
  - mindestens 60 cm Substrataufbau für Rasen;
  - mindestens 80 cm Substrataufbau für Sträucher;
  - mindestens 100 cm Substrataufbau für Bäume 2. und 3. Ordnung;
  - mindestens 150 cm Substrataufbau für Bäume 1. Ordnung.

Bei Baumpflanzungen ist ein entsprechender Substrataufbau im gesamten Kronentraufbereich des ausgewachsenen Baumes erforderlich.

- (3) Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und zum Beispiel mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung im Sinne dieser Satzung sind Schüttungen aus Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterrassen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem.
- (4) Je angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2. Ordnung (siehe **Anlage 2**) mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1m Höhe zu pflanzen. Sofern die nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaute Grundstücksfläche 50 m<sup>2</sup> nicht erreicht, entfällt diese Anforderung. Die Baumpflanzungen für Stellplätze nach § 5 Absatz 2 können angerechnet werden. Ersatzpflanzungen, die nach der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz in der jeweils geltenden Fassung als Nebenbestimmungen bestandskräftig angeordnet worden sind und die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm beinhalten, vorhandene Bäume und Bäume, die aufgrund anderer Verpflichtungen zu pflanzen sind, werden auf die nach den Vorgaben dieser Satzung erforderlichen Pflanzungen angerechnet.
- (5) 15 % des Baugrundstücks sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Hiervon kann abgewichen werden, soweit der Umfang der Bepflanzung einer ansonsten zulässigen baulichen Nutzung entgegensteht. Vorhandene Sträucher und Sträucher, die aufgrund anderer Verpflichtungen zu pflanzen sind, sowie Sträucher nach § 5 Absatz 3 und 4 können angerechnet werden.
- (6) Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zugänge, Zufahrten, Wege, Flächen für die Feuerwehr und Kfz-Stellplätze sind auf das funktional notwen-

dige Maß zu beschränken. Die Mindestmaße der LBauO und der auf ihrer Grundlage eingeführten Technischen Baubestimmungen konkretisieren das funktional notwendige Maß. Bei Zufahrten, die länger als 6 m sind, müssen statt einer vollflächigen Befestigung geeignete Fahrspuren ausgebildet werden.

## § 5 Vorgärten, Stellplätze und Abstellplätze

- (1) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- (2) Oberirdische nicht überbaute Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu überstellen, um eine Verschattung zu ermöglichen. Ab einer Mindestanzahl von zwei Stellplätzen ist je angefangene vier oberirdische Stellplätze mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung (siehe **Anlage 2**) mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und den Stellplätzen räumlich zuzuordnen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- (3) Überdachte Kfz- und Fahrradabstellplätze sind mit Pflanzen in voller Höhe abzuschirmen oder mit Kletterpflanzen (siehe **Anlage 2**) zu begrünen.
- (4) Abstell- und Aufstellplätze, insbesondere solche für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Pflanzen in voller Höhe abzuschirmen oder mit Kletterpflanzen (siehe **Anlage 2**) zu begrünen.

## § 6 Gestaltungsvorgaben für Flachdächer

- (1) Diese Regelung gilt für Flachdächer von sämtlichen baulichen Anlagen. Flachdächer im Sinne dieser Satzung sind Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 20°.
- (2) Ab einer Dachfläche, inkl. Dachüberstände, von 15 m<sup>2</sup> müssen Flachdächer begrünt werden. Es ist mindestens eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu verwenden. Eine Kombination mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaik, ist zulässig.
- (3) Sofern verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik) sowie nutzbare Dachterrassen einen Anteil von einem Drittel der Gesamtdachfläche überschreiten, soll für je angefangene 100 m<sup>2</sup> Überschreitung zusätzlich ein Baum 1. oder 2. Ordnung auf dem Baugrundstück gepflanzt werden.
- (4) Von den Bestimmungen des § 6 Absatz 2 kann abgewichen werden, wenn pro 3 m<sup>2</sup> nicht nachgewiesener extensiver Dachbegrünung zusätzlich 1 m<sup>2</sup> mit Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachgewiesen und hergestellt wird. Diese Kompensation ist zusätzlich zu den Vorgaben aus § 4 Absatz 5 auszuführen und kann nicht auf Verpflichtungen aus anderen rechtlichen Vorgaben angerechnet werden. Von den Bestimmungen des § 6 Absatz 2 kann ebenfalls abgewichen werden, wenn statt einer extensiven Dachbegrünung eine intensive Dachbegrünung (siehe Anlage 2) im Verhältnis von 2 : 1 erfolgt.

## § 7 Begrünung von Außenwänden

- (1) Außenwände, die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen, sind ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 m<sup>2</sup> mit Gehölzen bzw. mit Kletterpflanzen zu begrünen (siehe **Anlage 2**). Als zusammenhängende Flächen sind solche anzusehen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m Länge aufweist. Grenzständige Außenwände und Tordurchfahrten sind von der Begrünungspflicht nach dieser Vorschrift ausgenommen.
- (2) Von den Regelungen in § 7 Absatz 1 kann abgewichen werden, wenn anstelle der Außenwandbegrünung je angefangene 20 m<sup>2</sup> nicht hergestellter Außenwandbegrünung zusätzlich eine 5 m<sup>2</sup> große mit Sträuchern begrünzte Fläche mit Bodenanschluss (siehe **Anlage 2**) auf dem Baugrundstück nachgewiesen und hergestellt wird. Diese Kompensation ist zusätzlich zu den Vorgaben aus § 4 Absatz 5 auszuführen und kann nicht auf Verpflichtungen aus anderen rechtlichen Vorgaben angerechnet werden.

## § 8 Gestaltungsvorgaben für gewerblich genutzte Lagerplätze

- (1) Im Sinne dieser Satzung ist gewerbliche Nutzung die Nutzung durch alle Unternehmen des Handels (Handelsgewerbe), des Handwerks, der Industrie und des Verkehrs.
- (2) Gewerblich genutzte Lagerplätze sind zu angrenzenden, nicht gewerblich genutzten Grundstücken mit Sträuchern mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,80 m abzuschirmen. Das gilt nicht für die notwendigen Zufahrten zu den Lagerplätzen und für die Stellplätze, die direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden. Diese Strauchpflanzungen können auf die Vorgaben nach § 4 Absatz 5 angerechnet werden.

## § 9 Allgemeines

- (1) Die nach dieser Satzung zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen standortgerecht und vorwiegend heimisch (siehe Pflanzlisten in **Anlage 2**) sein.
- (2) Die Herstellung der in dieser Satzung geregelten Begrünung hat spätestens in den nach Fertigstellung der baulichen Anlagen oder, sofern früher eintretend, in den auf die Aufnahme der Nutzung nachfolgenden 12 Monaten zu erfolgen.
- (3) Für die in dieser Satzung geregelte Begrünung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Soweit die Anpflanzung erfolglos ist, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 24 Absatz 5 GemO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen § 3 Abs. 1 dieser Satzung auch nach Aufforderung Freiflächenplan oder rechnerischen Nachweis nicht vorlegt,
  2. entgegen § 3 Abs. 2 dieser Satzung keine Bescheinigung vorlegt, dass die auf Grundlage dieser Satzung erforderlichen Maßnahmen entsprechend den Bauunterlagen ordnungsgemäß ausgeführt sind,
  3. entgegen § 4 Abs. 1 dieser Satzung die zu begrünenden Flächen der bebauten Grundstücke nicht begrünt,
  4. entgegen § 4 Abs. 4 dieser Satzung die erforderliche Baumanzahl und -qualität nicht pflanzt,
  5. entgegen § 4 Abs. 5 dieser Satzung nicht 15 % der zu begrünenden Fläche mit Sträuchern bepflanzt,
  6. entgegen § 5 Abs. 2 dieser Satzung nicht entsprechend der Stellplatzanzahl Bäume vorweist bzw. pflanzt und den Stellplätzen räumlich zuordnet,
  7. entgegen § 6 Abs. 2 dieser Satzung zu begrünende Dächer nicht mindestens extensiv mit einer Substratstärke von 10 cm begrünt,
  8. entgegen § 7 Abs. 1 dieser Satzung zu begrünende Außenwände nicht begrünt,
  9. entgegen § 8 Abs. 2 dieser Satzung abzuschirmende gewerblich genutzte Lagerflächen nicht mit Sträuchern mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,80 Meter abschirmt,
  10. entgegen § 9 Abs. 2 dieser Satzung die Begrünung nicht fristgerecht herstellt,
  11. entgegen § 9 Abs. 3 dieser Satzung für abgängige Pflanzen Ersatzpflanzungen nicht bzw. nicht fristgerecht vornimmt,
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht durch Bundes- oder Landesrecht mit Strafe bedroht ist.

## **§ 11 Verhältnis zu Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften**

Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB oder in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch abweichende Regelungen getroffen werden, gehen diese den Vorschriften in dieser Satzung vor. Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften der Stadt Mainz im Sinne des § 88 Abs. 1 LBauO – auch, wenn sie gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in einen Bebauungsplan aufgenommen wurden – und der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 12.12.2003 gehen dieser Satzung vor, soweit sie weitergehende bzw. speziellere Regelungen enthalten.

## **§ 12 Verhältnis zu denkmalschutzrechtlichen Belangen**

Sofern denkmalschutzrechtliche Belange einer Begrünung von baulichen Anlagen (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) entgegenstehen, sind alternative Begrünungen gem. § 6 Absatz 4 bzw. gem. § 7 Absatz 2 nachzuweisen und umzusetzen.

## **§ 13 Inkrafttreten**

- (1) Die Satzung tritt am 01.10.2022 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung verliert die „Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983“ ihre Gültigkeit.

## **§ 14 Überleitung**

Ist ein Bauantrag vor dem In-Kraft-Treten dieser Satzung gestellt worden, so kann die antragstellende Person verlangen, dass die Entscheidung nach dem zur Zeit der Antragstellung geltenden Satzung über die Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983 getroffen wird.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Anforderungen an Freiflächenpläne  
Anlage 2 – Pflanzlisten

Mainz,

Stadtverwaltung Mainz

Michael Ebling

*Oberbürgermeister*