

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

Vom 01.04.2026

Der Markt Großheubach erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) folgende Satzung

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Ortsgebiet von Großheubach.

Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

§ 3

Größe, Lage und Ausstattung

- (1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.
- (2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen (z.B. Stellplätze, Verkehrsflächen oder Lüftungen von Tiefgaragen) so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.
- (3) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend schattenspendenden Elementen (Bäume, Sträucher oder begrünte Pergolen) und mindestens einem ortsfesten Abfallbehälter auszustatten.

- (4) Spielplätze mit einer Größe von mehr als 120 m² sollen einen Abstand von 10 m zu den Fenstern von Aufenthaltsräumen nicht unterschreiten.

§ 4

Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

- (1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Gemeinde Großheubach übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann. Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.
- (3) Wird die Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes ganz oder teilweise abgelöst, so richtet sich die Höhe des Ablösebetrages nach dem Verkehrswert des Baugrundstückes zum Zeitpunkt der Zahlung, nach den Ersterstellungskosten und den kapitalisierten Unterhaltskosten für 20 Jahre sowie der nach § 4 Abs. 1 zu ermittelnden Spielplatzgröße.

Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel berechnet: $A = (V + KH) \times F$;

Dabei bedeuten:

A = Ablösebetrag in Euro (Abrundung auf volle 5 Euro);

V = Verkehrswert des Baugrundstückes je m² in Euro;

K_H = Herstellungskosten der Spielplatzfläche in m² in Euro; diese sind mit 61 Euro anzusetzen;

F = erforderliche Spielplatzfläche in m².

§ 5 Unterhaltung

Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

§ 6
Abweichungen

Der Markt Großheubach kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zulassen.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft

Großheubach, 31.03.2026

Winter
Erster Bürgermeister