

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder

(Spielplatzsatzung der Gemeinde Zusamaltheim)

Die die Gemeinde Zusamaltheim erlässt auf Grund des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 769 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert, folgende Satzung:

§1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten im gesamten Gemeindegebiet Zusamaltheim inklusive ihrer Ortsteile.
- (2) 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 auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes (max. 300 m Entfernung zum Baugrundstück) herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

§ 3 Größe, Lage, Ausstattung

- (1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Hierzu gehören nicht die Grundflächen von Schwimmbädern, Balkonen, Loggien, Dachgärten, Terrassen und Kellerräumen. 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 so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.

(3) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 5 m²), zwei ortsfesten Spielgeräten, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.

§ 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 Baugrundstückes angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Das bedeutet er darf maximal 300 m entfernt vom Baugrundstück errichtet werden. Bei einer Entfernung von mehr als 300 m ist die Ablöse des Spielplatzes verpflichtend. Die Benutzung des Grundstückes ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(2) Die Pflicht zu Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Gemeinde Zusamaltheim übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen der Kommune. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrages; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstückes tatsächlich hergestellt werden kann. Der Ablösebetrag beträgt je m² herzustellender Spielplatzfläche 100 Euro. 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) Der Ablösevertrag ist vor der Baugenehmigung/ Genehmigungsfreistellung mit der Gemeinde Zusamaltheim abzuschließen und wird mit Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung/ Genehmigungsfreistellung zur Zahlung fällig. Die Verpflichtung zur Spielplatzablöse entfällt, wenn das Baugesuch zurückgenommen oder das Bauvorhaben nicht genehmigt wird.

§ 5 Unterhalt und Zeitpunkt der Herstellung

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

(2) Der Spielplatz muss zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme des Gebäudes errichtet sein. Bei der Herstellung einer Wohnanlage mit mehreren Gebäuden, welche einen gemeinsamen Spielplatz vorhält, kann der Zeitpunkt abweichend mit der Kommune vereinbart werden.

(3) Kinderspielplätze dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und dem Einvernehmen der Gemeinde Zusamaltheim ganz oder teilweise beseitigt oder zweckentfremdet werden.

§ 6 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§7 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

- a. der Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung (§2)
- b. der Größe, Lage, Ausstattung (§ 3)
- c. Herstellung und Ablöse des Spielplatzes (§ 4)
- d. Unterhalt und Zeitpunkt der Herstellung (§ 5)

zuwiderhandelt.

§ 7 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am 30.09.2025 in Kraft.

Zusamaltheim, den 19.09.2025

GEMEINDE ZUSAMALTHEIM



Stephan Lutz

1. Bürgermeister



SIEGEL