STADT BAD AIBLING
Moderne Tradition

Original

SATZUNG

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder

(Spielplatzsatzung)

Die Stadt Bad Aibling erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) 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 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 f), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) folgende Satzung:

§ 1
Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten im Stadtgebiet Bad Aibling.

(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 herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

§ 3
Allgemeine Anforderungen

(1) Spielplätze sollen sonnenbegünstigt, windgeschützt, gegen öffentliche Verkehrsflächen und Anlagen wie Kraftfahrzeugstellplätze, Fahrradabstellanlagen, Standplätze für Abfallbehälter wie z. B. Mülltonnen und Zufahrten zu Garagen, Carports, Tiefgaragen oder Stellplätzen ausreichend abgeschirmt errichtet werden (z. B. Einfriedung, Anpflanzung). Sie müssen für die Kinder gefahrlos erreichbar sein, insbesondere ohne Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen. Sie sind, soweit möglich, an der straßenabgewandten Seite des Grundstücks zu errichten.

(2) Zur ausreichenden Beschattung sollen standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Die Bepflanzung darf keine Gefahren auslösen und insbesondere keine giftigen Gehölze enthalten (im Sinn der DIN 18034).

(3) Neu gebaute Spielplätze sollen den Anforderungen an einen inklusiven Spielraum nach DIN/TS 18034-2 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Matrix mit Bewertungsschema für inklusive Spielräume“ entsprechen und mind. Stufe 1 der Inklusionsmatrix erreichen.

§ 4
Größe des Spielplatzes

(1) Die Fläche des Spielplatzes muss je 25 m² Wohnfläche 1,5 m², jedoch mindestens 50 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen nicht miteinzubeziehen.

(2) Spielplätze mit einer Größe von mehr als 120 m² sollen einen Abstand von 10 m (gemessen ab der Außenkante des jeweiligen Spielplatzes) zu den Fenstern von Aufenthaltsräumen und Schlafräumen nicht unterschreiten.

§ 5
Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes

(1) Die Spielplatzfläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.

(2) Die Ausstattung muss mindestens umfassen:

- bei 50 m² Spielplatzfläche:

einen mindestens 10 m² großen Sandspielplatz und mindestens ein ortsfestes Spielgerät, eine ortsfeste Sitzgelegenheit und eine Grünfläche für Ball-, Lauf- und Gruppenspiele und einen ortsfesten Abfallbehälter

- bis zu 120 m² Spielplatzfläche:

einen mindestens 12 m² großen Sandspielplatz und mindestens drei unterschiedliche ortsfeste Spielgeräte, zwei ortsfeste Sitzgelegenheiten und eine Grünfläche für Ball-, Lauf- und Gruppenspiele und einen ortsfesten Abfallbehälter

(3) Zur Ausstattung der Spielplätze kommen insbesondere Klettergerüste, Federwippen, Rutschbahnen, Schaukeln und Spielhäuschen in Betracht.

(4) Spielplätze einschließlich ihrer Zugänge und Ausstattungen sind stets in benutzbarem Zustand zu erhalten und bei Verschmutzungen zu reinigen. Um einen ordnungsgemäßen und sicheren Betrieb im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten, sind die Spielplätze regelmäßig zu pflegen, zu kontrollieren und wenn erforderlich zu warten. Verantwortlich hierfür ist der Betreiber.

(5) Spielplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden. Die Beseitigung oder Zweckentfremdung kann von der Stadt Bad Aibling im Einzelfall genehmigt werden, wenn die Art der Wohnungen oder ihre Umgebung die Anlage eines Kinderspielplatzes nicht mehr erfordert.

§ 6
Erfüllung der Spielplatzpflicht

Die Pflicht zur Anlegung eines Kinderspielplatzes kann erfüllt werden durch

a) Herstellung des Spielplatzes auf dem Baugrundstück,

b) Herstellung des Spielplatzes auf einem geeigneten Grundstück in fußläufiger Nähe zum Baugrundstück, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde dinglich gesichert ist, oder

c) Übernahme der Kosten gegenüber der Stadt Bad Aibling (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen der Stadt. 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 hergestellt werden kann. Der Ablösebetrag bestimmt sich nach § 7 dieser Satzung. Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse.

§ 7
Höhe des Ablösebetrages

(1) Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel berechnet: $A = (0{,}5 \times B + KH) \times F$

A: Ablösebetrag in Euro (Abrundung auf volle 5 Euro)

B: Bodenrichtwert
des Baugrundstücks je m² in Euro

KH: Herstellungskosten
des Spielplatzes je m² in Euro; diese sind mit 150,00 € angesetzt

F: erforderliche Spielplatzfläche in m² nach § 4 dieser Satzung oder bei Rückbau eines vorhandenen Spielplatzes die tatsächliche Spielplatzfläche in m²

(2) Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten dienen, darf der Ablösebetrag 5.000 € je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

§ 8
Verwendung des Ablösebetrages

Die Stadt Bad Aibling hat den Geldbetrag für die Ablösung eines Spielplatzes zur Herstellung oder Unterhaltung öffentlicher Spielplätze bzw. einer städtischen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.

§ 9
Abweichungen

In begründeten Fällen können Abweichungen gemäß Art. 63 BayBO zugelassen werden.

§ 10
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.

Bad Aibling, den 26.09.2025

Stephan Schlier

Erster Bürgermeister