



Merkblatt Freiflächengestaltungspläne Für Planer und Architekten

Der Freiflächengestaltungsplan als Teil des Bauantrages

Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil des Bauantrages und wird wie dieser in 4facher Ausfertigung vom Bauherrn zur Genehmigung eingereicht. Als Maßstab empfiehlt sich je nach Größe des Bauobjektes 1 : 100 oder 1 : 200. Ein integrierter Lageplan im M 1 : 1000 erleichtert die Orientierung. Freiflächengestaltungspläne müssen von Bauherr und Planfertiger unterzeichnet werden. Eine Unterschrift der betroffenen Grundstücksnachbarn ist vor allem dann erforderlich, wenn die gesetzlichen Grenzabstände von neu zu pflanzenden Gehölzen (mind. 0,5 m bei Gehölzen bis 2 Metern Höhe, mind. 2 m bei Gehölzen über 2 Metern Höhe) unterschritten werden.

Bei der Darstellung der Inhalte sind die Vorgaben der Planzeichenverordnung zu berücksichtigen. In jedem Fall sind die verwendeten Signaturen und Planzeichen in einer Legende verständlich zu erläutern. Sachverhalte, die sich zeichnerisch nur unzureichend darstellen lassen, können textlich erläutert werden.

Aufgrund der inhaltlichen Anforderungen sollen Freiflächengestaltungspläne von fachlich qualifizierten Planern, z. B. Landschaftsarchitekten erarbeitet werden.

Inhalte des Freiflächengestaltungsplanes

Im Freiflächengestaltungsplan soll dargestellt werden, wie sich die Gestalt des Grundstückes durch Erdbewegungen, Überbauung, Bodenbefestigung und Begrünung verändert:

→ Grundstücksgrenzen

→ **vorhandene Geländeform** durch Angabe von Höhenkoten und Böschungslinien. Soll die Geländeform verändert werden, sind zusätzlich die neuen Höhenkoten anzugeben. Bei starken Eingriffen in die Geländeform sind maßstäbliche Geländeschnitte vorzulegen.

→ vorhandener Bestand an Bäumen und Sträuchern

Erfassung ab Stammumfang 30 cm bei Bäumen bzw. ab 2 m Höhe und 2 m Durchmesser bei Sträuchern auf dem betroffenen Grundstück sowie bis 5 m über die allseitigen Grundstücksgrenzen hinaus.

Anzugeben sind

- genauer Pflanzenstandort,
- Artnamen (deutsch und botanisch),
- Stammumfang in Brusthöhe,
- Wuchshöhe
- Kronenausdehnung

Sollen Gehölze gefällt werden, ist dies zu kennzeichnen und ihr jeweiliger Zustand anzugeben (z. B. vital oder Stammschäden vorhanden etc.). Bei zu *verpflanzenden* Bäumen wird sowohl der alte als auch der neue Standort eingetragen. Ist *kein* Gehölzbestand vorhanden, ist auch dies zu vermerken.

Bei zu erhaltendem Gehölzbestand ist anzugeben, durch welche geeigneten Maßnahmen (z. B. Bauzaun) sowohl die Krone als auch der Wurzelbereich während der Bauzeit effektiv vor Beeinträchtigungen (mechanische Schädigung an Stamm und Ästen, Abgrabung im Wurzelbereich, Verwendung des Wurzelbereichs zur Lagerung von Materialien und Geräten) geschützt wird. Hierbei gelten die Vorschriften der DIN 18920.

Bei gehölzreichen Grundstücken empfiehlt sich die Erstellung eines eigenen **Baumbestandsplanes**.

→ **Bauliche Anlagen**

(unter- und überbaute Flächen) mit Angabe von Nutzung und Geschosshöhe sowie Kennzeichnung der Eingänge.

- Gebäude
- Nebengebäude (Garagen, Carport, Radunterstand etc.)
- Tiefgaragen (lagegenaue Darstellung des Tiefgaragenumgriffes, Darstellung des Deckenaufbaues im Querschnitt M 1 : 10)
- Einfriedungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen (Bestand und Planung)
- Stützmauern
- Stellplätze
- Spielgeräte
- Etc.

→ **Befestigte Flächen**

mit Angaben zu Nutzung, Befestigungsart bzw. Belag und Flächengröße

→ **Vegetationsflächen**

Art und Größe aller vorgesehenen Grünflächen (Rasen, Staudenflächen, Bodendeckerflächen, Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünung)

→ **Neu zu pflanzende Gehölze**

unter Angabe von Art, Pflanzgröße und –qualität. Bei flächiger Pflanzung sind zusätzlich Pflanzverband und –abstand anzugeben. Sind Bäume innerhalb einer befestigten Fläche geplant, ist der Aufbau der Baumscheibe sowie die vorgesehene Überfahrtsicherung darzustellen.

Die Gehölzauswahl soll sich an der nachfolgenden Liste der im Landkreis Miesbach heimischen Gehölzarten orientieren. Bei Pflanzmaßnahmen im Übergang zur offenen Landschaft sind ausschließlich heimische Pflanzenarten zu verwenden.

Um eine ordnungsgemäße Begrünung der Grundstücke sicherzustellen, fordert die Genehmigungsbehörde/das Bauamt in der Regel die Hinterlegung einer Sicherheitsleistung, die nach plangemäßer Durchführung der Begrünungsmaßnahmen zurückerstattet wird. Es ist daher wichtig, daß der Bauherr bereits im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Konzept zur Gestaltung der Außenanlagen entwickelt, das er auch realisieren kann und will.

Unser Service

Für weitergehende fachliche Informationen besuchen Sie bitte die Homepage des Landratsamtes unter www.landkreis-miesbach.de. Hier finden Sie unser **Merkblatt „Siedlung und Landschaft“** mit konkreten Planungshinweisen für die Gestaltung von öffentlichen, gewerblichen und privaten Freiflächen sowie eine Liste der im Landkreis Miesbach standortheimischen Gehölzarten.

Bei speziellen Fragen können Sie sich auch an die **Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege im Landratsamt Miesbach unter Tel. 08025/704-212 wenden**.