



# **Satzung**

**der Gemeinde Baierbrunn über Lage, Größe,  
Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung  
und Ablösung von Kinderspielplätzen**

**Kinderspielplatzsatzung**

**(KiSpS)**

## Grunddaten

<b>Erstellungsdatum</b>	08.02.2023
<b>Gemeinderatsbeschluss</b>	14.02.2023
<b>Ortsübliche Bekanntmachung</b>	20.02.2023 – 27.03.2023
<b>In-Kraft-Treten</b>	28.02.2023
<b>Befristung</b>	Keine
<b>Aktenzeichen</b>	S23

# Inhaltsverzeichnis

<b>§</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Seite</b>
1	Geltungsbereich	4
2	Begriffe	4
3	Allgemeine Anforderungen	4
4	Größe des Spielplatzes	4
5	Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhalt des Spielplatzes	5
6	Ablöse	5
7	Höhe des Ablösebetrages	6
8	Verwendung der Ablöse	6
9	Abweichungen	6
10	Ordnungswidrigkeiten	6
11	In-Kraft-Treten	6

## Anlagen

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Seite</b>
1	Begründung zur Kinderspielplatzsatzung	7

Die **Gemeinde Baierbrunn** erlässt aufgrund des Art. 23 Satz 1 und Art. 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen folgende

## **Kinderspielplatzsatzung**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) <sup>1</sup>Die Satzung gilt für private Kinderspielplätze innerhalb des Gemeindegebiets. <sup>2</sup>Sie regelt die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und den Unterhalt der Kinderspielplätze, sowie eine Ablöse im Sinne des Art. 7 BayBO. <sup>3</sup>Die Satzung ist anzuwenden bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen.
- (2) Regelungen in rechtskräftigen oder künftigen Bebauungsplänen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

### **§ 2**

#### **Begriffe**

- <sup>1</sup>Kinderspielplätze im Sinne dieser Satzung sind Spielplätze für Kinder in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren (Kleinkinder) und Spielplätze für Kinder von sechs bis zwölf Jahren im Sinn der DIN 18034.
- <sup>2</sup>Die in der Satzung genannten DIN-Vorschriften liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Baierbrunn, im Bauamt, während der Öffnungszeiten bereit.

### **§ 3**

#### **Allgemeine Anforderungen**

- (1) <sup>1</sup>Kinderspielplätze sind windgeschützt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen, wie Kraftfahrzeugstellplätze oder Standplätze für Abfallbehälter, ausreichend abgeschirmt zu errichten. <sup>2</sup>Sie müssen für die Kinder gefahrlos zu erreichen sein, ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen. <sup>3</sup>Sie sind an der verkehrsabgewandten Seite zu errichten.
- (2) <sup>1</sup>Um ausreichend Schatten zu spenden, sollen standortgerechte Bäume gepflanzt werden. <sup>2</sup>Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten (im Sinn der DIN 18034).

## **§ 4 Größe des Spielplatzes**

- (1) <sup>1</sup>Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche 1,5 m<sup>2</sup>, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup> betragen. <sup>2</sup>Die Berechnung der Gesamtwohnfläche soll auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) erfolgen.
- (2) Spielplätze mit einer Größe von mehr als 120 m<sup>2</sup> sollen einen Abstand von 10 m (gemessen ab der Außenkante des jeweiligen Spielplatzes) zu den Fenstern von Aufenthaltsräumen nicht unterschreiten.
- (3) <sup>1</sup>Bei der Ermittlung der Gesamtwohnfläche bleiben Wohnungen außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach Art der Wohnung nicht erforderlich ist. <sup>2</sup>Darunter fallen vor allem Einzimmerappartements, betreutes Wohnen sowie Studenten- und Lehrlingswohnheime.

## **§ 5 Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes**

- (1) <sup>1</sup>Kinderspielplätze sind mit einer abgegrenzten Sandspielfläche von 1 m<sup>2</sup> je Wohnung, jedoch in einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup>, auszustatten. <sup>2</sup>Der eingefüllte Spielsand muss in der Qualität dem Verwendungszweck angemessen sein und ist auf durchlässigem Untergrund in einer Höhe von mindestens 0,40 m zu schütten. <sup>3</sup>Er ist nach Erfordernis, mindestens einmal im Jahr, zu reinigen oder zu erneuern.
- (2) <sup>1</sup>Kinderspielplätze mit 60 m<sup>2</sup> sind außerdem mit mindestens einem ortsfesten Spielgerät (z.B. Federwippe, Schaukel etc.) mit geeignetem Fallschutz auszustatten. <sup>2</sup>Bei Kinderspielplätzen bis 90 m<sup>2</sup> sind diese mit mindestens drei Spielgeräten und mit mehr als 90 m<sup>2</sup> mit mindestens vier Spielgeräten sowie entsprechendem Fallschutz auszustatten.
- (3) <sup>1</sup>Sie sind mit mindestens einer ortsfesten Sitzeinrichtung und mindestens einem ortsfesten Behälter für Abfälle auszustatten. <sup>2</sup>Bei Kinderspielplätzen bis 90 m<sup>2</sup> sind mindestens drei ortsfesten Sitzeinrichtungen und mit mehr als 90 m<sup>2</sup> mit mindestens vier ortsfesten Sitzeinrichtungen einzuplanen.
- (4) <sup>1</sup>Die Kinderspielplätze sind, einschließlich ihrer Zugänge und Ausstattungen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. <sup>2</sup>Schadhafte Ausstattungen und Spielgeräte sind umgehend instand zu setzen oder zu erneuern. <sup>3</sup>Wartungsarbeiten und Sicherheitskontrollen sind durchzuführen (im Sinn der DIN 18034).

## **§ 6 Ablöse**

- (1) <sup>1</sup>Für Bauvorhaben die innerhalb eines Radius von 500 m um einen bestehenden öffentlichen Spielplatz errichtet oder umgenutzt werden, soll ein Ablösebetrag gemäß Satzung entrichtet werden. <sup>2</sup>Hierfür ist ein schriftlicher Ablösevertrag zwischen der Gemeinde Baierbrunn und dem Bauherrn abzuschließen.

- (2) Alle Bauvorhaben, die sich außerhalb des 500 m Radius befinden, sollen einen Kinderspielplatz gemäß dieser Satzung herstellen.

## **§ 7 Höhe der Ablösebetrages**

Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel berechnet:

$$A = (B + KH) \times F$$

- A: Ablösebetrag in Euro (Abrundungen auf volle 5 Euro)
- B: Bodenrichtwert  
Des Baugrundstücks je m<sup>2</sup> in Euro  
Den Bodenrichtwert erhalten die Bauherren beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landratsamtes München.
- KH: Herstellungskosten  
Des Kinderspielplatzes je m<sup>2</sup> in Euro; diese sind mit 11,52 € angesetzt.
- F: erforderliche Spielplatzfläche in m<sup>2</sup> nach § 4 dieser Satzung oder bei Rückbau eines vorhandenen Spielplatzes die tatsächliche Spielplatzfläche in m<sup>2</sup>.

## **§ 8 Verwendung der Ablöse**

Die Ablösebeträge werden ausschließlich zur Herstellung öffentlicher Kinderspielplätze bzw. zur Erweiterung und / oder Unterhaltung bereits bestehender öffentlicher Kinderspielplätze im Geltungsbereich dieser Satzung verwendet.

## **§ 9 Abweichungen**

<sup>1</sup>Über Abweichungen von dieser Satzung entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde. <sup>2</sup>Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu; § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt entsprechend.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen des § 3, 4, 5 oder 6 zuwiderhandelt oder seiner Pflicht nicht nachkommt.

## **§ 11**

### **In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am 28.02.2023 in Kraft.

Baierbrunn, den 17.02.2023

Gez.  
Patrick Ott  
Erster Bürgermeister

# Anlage 1

## Begründung zur Kinderspielplatzsatzung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, die Aufstellung einer Satzung für private Kinderspielplätze (Ermächtigungsgrundlage).

Aufgrund der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (Fassung 01.02.2021) und der damit verbundenen Möglichkeit zur Verpflichtung von Grundsätzen bei der Errichtung von Kinderspielplätzen, sowie die Möglichkeit zur Vereinbarung von Ablösebeträgen wurde die Kinderspielplatzsatzung in der Gemeinde Baierbrunn erarbeitet.

Nach Art. 7 BayBO kann die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen ganz oder teilweise durch Bestimmungen durch die Gemeinde über Lage, Größe, Beschaffenheit und Mindestausstattungen oder durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde abgelöst werden, sofern ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Bauherrin oder dem Bauherrn geschlossen wird. In einer örtlichen Bauvorschrift können gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 3 BayBO die Mindestanforderungen oder die Höhe der Geldbeträge für die Ablösung von Kinderspielplätzen geregelt werden.

In der Spielplatzsatzung werden dabei die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Kinderspielplatzes, sowie eine Kinderspielplatzablöse festgelegt. Die Höhe der Ablösebeträge werden separat in der vorliegenden Spielplatzsatzung geregelt, um ggf. eine zeitnahe Anpassung der Beträge zu ermöglichen.

### **Zu § 1 Räumliche Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Baierbrunn, sodass auf eine Darstellung im Lageplan verzichtet werden kann.

Gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO ist ein Spielplatz zu errichten, sobald ein Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen errichtet wird. Die Gemeinde Baierbrunn sieht diese Vorgabe aufgrund der erhöhten Kinderzahlen im Gemeindegebiet als verhältnismäßig.

### **Zu § 3 Allgemeine Anforderungen**

Die allgemeinen Anforderungen an Kinderspielplätzen sind an die allgemeinen Vorschriften für die Errichtung von Kinderspielplätzen nach DIN gekoppelt. Diese stellen die Mindestanforderungen (Lage und Sicherheit für die Kinder) dar.

Zudem wird ein Radius von den öffentlichen Spielplätzen gezogen (hier 500 m). Innerhalb dieses Radius ist der Bauherr nicht dazu verpflichtet einen eigenen Spielplatz zu errichten, da es den Kindern und den zu betreuenden Erwachsenen durchaus zumutbar ist, die öffentlichen Spielplätze zu benutzen. Dafür wird ein Ablösebetrag für die Bauherren verpflichtend, damit die öffentlichen Spielplätze weiterhin für alle in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten bleiben.

Alle Baugrundstücke außerhalb des 500 m Radius müssen einen Kinderspielplatz gemäß der Kinderspielplatzsatzung errichten.

### **Zu § 4 Größe des Spielplatzes**

Als Grundlage zur Berechnung des Ablösebetrages wurde klar definiert in welcher Größe ein Spielplatz zu errichten ist. Die Gemeinde Baierbrunn hat sich dazu entschlossen, nach Wohnflächengröße zu gehen, dies ist bei der Berechnung am verhältnismäßigsten zu den unterschiedlichen Bauvorhaben.

### **Zu § 5 Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhalt des Spielplatzes**

Damit die privat zu errichtenden Spielplätzen den allgemeinen Anforderungen entsprechen, wurde hier klar definiert wie ein Kinderspielplatz Auszustatten ist und wie dieser zu Unterhalten ist, mit welchen gesetzlichen Vorgaben.

### **Zu § 6 Ablöse**

Als Grundlage für die Ablösung privater Kinderspielplätze ist § 7 Abs. 3 BayBO angegeben. Die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß § 7 BayBO besteht i. d. R. bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen. Um diese Pflicht wirksam abzulösen, ist der erforderliche Ablösungsvertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen. Eine Ablösung privater Kinderspielplätze ist nur möglich, sofern die Voraussetzungen gemäß der Spielplatzsatzung erfüllt sind.

### **Zu § 7 Ermittlung des Ablösebetrages**

Grundlage für die Bemessung der Höhe des Ablösebetrages bildet die gemäß Kinderspielplatzsatzung geforderte Spielplatzgröße in m<sup>2</sup>. Der Ablösebetrag setzt sich zusammen aus den Kosten für die Nettospielfläche. Der Ablösebetrag setzt sich bezogen auf die abzulösende Gesamtfläche in m<sup>2</sup> zusammen aus:

1. den durchschnittlichen Grunderwerbskosten, entsprechend der Lage des Grundstückes, auf dem die Verpflichtung zur Errichtung des notwendigen Spielplatzes entsteht, auf der Grundlage des jeweiligen Bodenrichtwertes in EUR/m<sup>2</sup> und
2. den durchschnittlichen Herstellungskosten von 11,52 EUR/m<sup>2</sup> und
3. der erforderlichen Spielplatzfläche je m<sup>2</sup> nach der Spielplatzsatzung

Der Bodenrichtwert ist der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte zu entnehmen, die durch den Gutachterausschuss des Landratsamt München herausgegeben wird. Die Bodenrichtwerte werden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt. Der allgemeine Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Richtwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Die nach BayBO anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbskosten werden aufgrund des Bodenrichtwertes am Ort des notwendigen Spielplatzes angesetzt. Sollte der Spielplatz eine Fläche beanspruchen, die sich über mehr als eine Bodenrichtwertzone erstreckt, so ist der Bodenrichtwert anzusetzen, in der der größere Flächenanteil liegt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten wurden auf der Grundlage vergleichbarer Baumaßnahmen von Spielanlagen in der Gemeinde Baierbrunn ermittelt.