



## **Einfriedungs- und Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 31.07.2025**

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 5. 588 BayRS 2132-1 - zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215), folgende Satzung:

### **§ 1 Ziel der Satzung**

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und nachhaltige Verbesserung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung innerhalb der Siedlungsbereiche im gesamten Stadtgebiet. Damit werden sowohl die Lebens- und Aufenthaltsqualität für die in Pfaffenhofen lebenden Menschen erhöht als auch die heimische Fauna und Flora verbessert. Zusätzlich werden der Anpassung an den Klimawandel durch Begegnung von Starkregenereignissen sowie der Beschattung und dem Klimaschutz durch zusätzliche Begrünung Rechnung getragen. Die Satzung fußt auf den Maßnahmen aus dem Handlungsfeld „Siedlung“ der städtischen Biodiversitätsstrategie.

### **§ 2 Geltungs- und Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet. Ausgenommen ist der Geltungsbereich der Satzung der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm über die äußere Gestalt baulicher Anlagen im Altstadtbereich [Gestaltungssatzung].
- (2) Diese Satzung ist anzuwenden auf Bauvorhaben, für die nach ihrem Inkrafttreten ein Bauantrag gestellt oder der Antrag auf Freistellung vom Genehmigungsverfahren eingereicht wurde; bei verfahrensfreien Bauvorhaben ist auf den Baubeginn abzustellen. Sie ist ungeachtet einer Baumaßnahme anzuwenden auf unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, die nach Inkrafttreten dieser Satzung erstmalig angelegt oder wesentlich verändert werden.
- (3) Diese Satzung gilt nicht,
  1. soweit in Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen oder sonstigen städtischen Satzungen abweichende Festsetzungen bzw. Regelungen bestehen oder
  2. bei Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden (z. B. Flachdachsanierung) oder der Umgestaltung bebauter Grundstücke, soweit die Umsetzung aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand erfolgen kann.

### **§ 3 Dachbegrünung**

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer baulicher Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 15° sind ab einer Gesamtfläche von 12 m<sup>2</sup> zu mindestens 80 v. H. der Gesamtdachfläche zu begrünen. Die Substratschicht für extensiv begrünte Dachflächen muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen. Ausgenommen hiervon sind lichtdurchlässige Überdachungen, soweit es sich nicht um Überdachungen für Stellplätze handelt. Die Dachbegrünung ist gemäß den zum Zeitpunkt der Herstellung anerkannten Regeln der Technik herzustellen (zum Zeitpunkt des Satzungserlasses maßgeblich sind die FLL-Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen 2018).
- (2) Eine Dachbegrünung entfällt bei Vordächern landwirtschaftlicher und gewerblicher Hallen, die dem Hauptdach ungeordnet sind und deren Fläche ein Drittel der Fläche des Hauptdachs nicht überschreitet.

- (3) Eine Kombination der Begrünung mit technischen Anlagen zur Nutzung der Sonneneinstrahlung zur Energiegewinnung ist zulässig.
- (4) Dächer von Tiefgaragen sowie deren überdachte Ein- und Ausfahrten, die nicht mit Gebäuden überbaut sind, sind zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 50 cm aufweisen. Maßgeblich sind die geltenden technischen Bestimmungen zur Ausführung nichtüberbauter, erdüberdeckter Bestandteile von Tiefgaragen.
- (5) Flächen für technische Anlagen und Freisitze (Terrassen) sowie nutzbare Freibereiche auf Dächern sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Dies gilt auch für technische Anlagen auf Tiefgaragendächern sowie auf überdachten Ein- und Ausfahrten.

#### **§ 4 Fassaden**

- (1) Ab einer Länge von 20,0 m sind Fassaden mindestens zu 20 v. H. der Länge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten (z. B. durch vorgesetzte Rankpflanzen, Schling- oder Kletterpflanzen sowie Säulen- oder Spalierbäumen).
- (2) Fassaden von Reihenhäusern sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.
- (3) In begründeten Ausnahmefällen kann der Flächenanteil der Fassadenbegrünung verringert werden, wenn dies durch Anlagen der technischen Gebäudeausstattung oder aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes erforderlich wird.

#### **§ 5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Verbot der unnötigen Bodenversiegelung).
- (2) Nicht erlaubt ist die Anlage nicht begrünter Steingärten („Schottergärten“), auch wenn diese nur auf Teilflächen des Grundstücks angelegt werden.
- (3) Nicht erlaubt sind eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert.

#### **§ 6 Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel für Einfriedungen sind nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.
- (2) In Gewerbe- und Industriegebieten sind technisch erforderliche Einfriedungen ausnahmsweise mit einer Höhe von max. 2,0 m, sockellos mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,10 m, zulässig.

#### **§ 7 Stützmauern**

Stützmauern sind bis zu einer max. sichtbaren Höhe von 1,00 m über Geländeoberkante nur als Trockenmauern bzw. Natursteinmauern zulässig. Stützmauern müssen zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten. Sie dürfen eine max. Ansichtshöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Stützmauern an Rampen von Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.

#### **§ 8 Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen**

- (1) Begrünungen nach §§ 3 und 4 dieser Satzung sind, soweit es sich um verfahrenspflichtige Vorhaben handelt, in den Eingabeplänen darzustellen.
- (2) Begrünungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Herstellung der hier geregelten Begrünungen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

## **§ 9 Abweichungen**

Von den Regelungen in den §§ 3 bis 8 dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 Abs. 1 und 3 eine Dachfläche nicht oder nicht ausreichend begrünt,
2. entgegen § 4 Abs. 1 eine Fassade nicht oder nicht ausreichend begrünt,
3. entgegen § 5 Abs. 1 Bodenflächen versiegelt,
4. entgegen § 5 Abs. 2 nicht begrünte Schottergärten anlegt,
5. entgegen § 5 Abs. 3 eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert vornimmt,
6. entgegen § 6 Einfriedungen abweichend gestaltet oder errichtet oder
7. Stützmauern abweichend zu den Bestimmungen des § 7 neu errichtet, ändert oder ergänzt.

Die Ordnungswidrigkeit kann bei Zuwiderhandlungen mit einer Geldbuße bis zu 25.000,00 € geahndet werden.

## **§ 11 In-Kraft-Treten**

- [1] Diese Satzung tritt einen Tag nach Ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Sie findet ab diesem Zeitpunkt Anwendung auf alle dann eingereichten Bauanträge, Anträge auf Freistellung vom Genehmigungsverfahren, Bauvoranfragen sowie Vorhaben, die nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei errichtet werden dürfen, für die jedoch diese Satzung anzuwenden ist.
- [2] Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm (Begrünungssatzung) vom 19.01.2023 außer Kraft.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, 31.07.2025

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Thomas Herker  
Erster Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk:**

*Die Einfriedungs- und Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 31.07.2025 wurde am 30.09.2025 in der Stadtverwaltung Pfaffenhofen, Hauptplatz 18, 2. Obergeschoss, Zimmer Nr. 2.16 zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil des „Pfaffenhofener Kurier“ vom 01.10.2025, Seite\_\_ und durch Veröffentlichung der Bekanntmachung im Internet hingewiesen. Die Satzung tritt einen Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.*

*Pfaffenhofen a. d. Ilm, 06.10.2025*

*Thomas Herker  
Erster Bürgermeister*

**Zum Bekanntmachungsvermerk:**

- |   |                   |
|---|-------------------|
| <i>1. Beschluss des Bauausschusses vom</i>          | <i>31.07.2025</i> |
| <i>2. Ausfertigung durch Bürgermeister am</i>       | <i>31.07.2025</i> |
| <i>3. Bekanntmachung</i>                            |                   |
| <i>a) im PK [über SG 3.1]</i>                       | <i>01.10.2025</i> |
| <i>b) auf der Internetseite der Stadtverwaltung</i> | <i>01.10.2025</i> |
| <i>d) Amtstafel Bauverwaltung</i>                   | <i>01.10.2025</i> |
| <i>4. In Kraft treten</i>                           | <i>02.10.2025</i> |