

**Satzung über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung,
Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen der Stadt Teublitz
(Kinderspielplatzsatzung)
vom 04.04.2022**

Die Stadt Teublitz erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), folgende Satzung:

**§1
Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für private Kinderspielplätze innerhalb des Gemeindegebiets. Sie regelt die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und den Unterhalt der Kinderspielplätze, sowie eine Ablöse im Sinne des Art. 7 BayBO. 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**

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.

**§3
Allgemeine Anforderungen**

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

**§4
Größe des Spielplatzes**

- (1) Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² jedoch mindestens 60 m² betragen.
- (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 nicht unterschreiten.

- (3) Bei der Ermittlung der Bruttofläche bleiben Wohnungen im Sinne des Art. 7 Abs. 2 Satz 2 BayBO außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Darunter fallen vor allem Einzimmerappartements, betreutes Wohnen sowie Studenten- und Lehrlingswohnheime.

§5

Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes

- (1) Kinderspielplätze sind mit einer abgegrenzten Sandspielfläche von 1 m² je Wohnung, jedoch in einer Mindestgröße von 4 m², auszustatten. 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. Er ist nach Erfordernis, mindestens einmal im Jahr, zu reinigen oder zu erneuern.
- (2) Kinderspielplätze mit 60 m² sind außerdem mit mindestens einem ortsfesten Spielgerät (z.B. Federwippe, Schaukel etc.) mit geeignetem Fallschutz auszustatten. Bei Kinderspielplätzen bis 90 m² sind diese mit mindestens drei Spielgeräten und mit mehr als 90 m² mit mindestens vier Spielgeräten sowie entsprechendem Fallschutz auszustatten.
- (3) Sie sind mit mindestens einer ortsfesten Sitzeinrichtung und mindestens einem ortsfesten Behälter für Abfälle auszustatten. Bei Kinderspielplätzen bis 90 m² sind mindestens drei ortsfeste Sitzeinrichtungen und mit mehr als 90 m² mit mindestens vier ortsfesten Sitzeinrichtungen einzuplanen.
- (4) Die Kinderspielplätze sind, einschließlich ihrer Zugänge und Ausstattungen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Schadhafte Ausstattungen und Spielgeräte sind umgehend instand zu setzen oder zu erneuern. Wartungsarbeiten und Sicherheitskontrollen sind durchzuführen (im Sinn der DIN 18034).

§6

Ablöse

- (1) Für Bauvorhaben, bei denen ein Spielplatz gemäß dieser Satzung zu errichten ist, kann eine Ablösevereinbarung mit der Stadt Teublitz geschlossen werden.
- (2) 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.
- (3) Alle Bauvorhaben, die sich außerhalb des 500 m Radius befinden, sollen einen Kinderspielplatz gemäß dieser Satzung herstellen.
- (4) Wenn nach Art der Wohnungen ein privater, bestehender Kinderspielplatz für Kleinkinder bei bereits bestehenden Gebäuden nicht mehr benötigt wird, kann eine Ablöse bei gleichzeitigem Rückbau des Kinderspielplatzes gemäß § 7 und § 8 dieser Satzung erfolgen.

§ 7 Höhe des Ablösebetrags

Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel berechnet: $A = (B + KH + UK) \times F$

A: Ablösebetrag in Euro netto (Aufrundungen auf volle 5 Euro)

B: Bodenrichtwert
Des Baugrundstücks je m² in Euro

KH: Herstellungskosten
Des Kinderspielplatzes je m² in Euro; diese sind mit 75 € angesetzt

UK: Unterhaltskosten
der Spielplatzfläche je m² in Euro, hochgerechnet auf die Dauer von 20 Jahren;
diese sind mit 120 € anzusetzen

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

§ 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

In begründeten Fällen können Abweichungen gemäß. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO zugelassen werden.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Regelungen dieser Ortssatzung können gemäß. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teublitz, 04.04.2022

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zur Satzung über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen der Stadt Teublitz

Begründung:

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 Stadt Teublitz 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 wird separat in der vorliegenden Spielplatzsatzung geregelt, um ggf. eine zeitnahe Anpassung der Beträge zu ermöglichen.

Zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Teublitz, 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 Stadt Teublitz sieht diese Vorgabe aufgrund der erhöhten Kinderzahlen im Gemeindegebiet als verhältnismäßig.

Zu § 3 Allgemeine Anforderungen

Die allgemeinen Anforderungen an Kinderspielplätze sind an die allgemeinen Vorschriften für die Errichtung von Kinderspielplätzen nach DIN 18034 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 Stadt Teublitz 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 Spielplätze den allgemeinen Anforderungen entsprechen, wurde hier klar definiert wie ein Kinderspielplatz auszustatten und 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 m². Der Ablösebetrag setzt sich zusammen aus den Kosten für die Nettospielfläche. Der Ablösebetrag setzt sich bezogen auf die abzulösende Gesamtfläche in m² 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/m² und
2. den durchschnittlichen Herstellungskosten von 75 EUR/m² und
3. den durchschnittlichen Instandhaltungs-/Unterhaltungskosten für die Dauer von 20 Jahren von 120 EUR/m² und
4. der erforderlichen Spielplatzfläche je m² nach der Spielplatzsatzung

Der Bodenrichtwert ist der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte zu entnehmen, die durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Schwandorf 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 Stadt Teublitz ermittelt. Die Erhebung der Unterhaltungskosten basiert auf den durchschnittlichen Kostenbedarfen gemeindlicher Spielplätze in den letzten 2 Jahren.