

Satzung über die Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen beim Wohnungsbau und über die Ausgestaltung (Spielplatzsatzung)

vom 01.10.2025

Die Stadt Grafing b.München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der durch § 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. Nr. 24/2024, S. 605 ff.) geltenden Fassung, folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen im Gemeindegebiet Grafing.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von der Regelung dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

(2) Spielplätze sind nicht erforderlich für folgende Wohnungen:

- a) Kleinwohnungen (Appartements) bis 35 m² Wohnfläche,
- b) für Studenten oder Senioren bestimmte Wohnungen,
- c) Altenwohnungen,
- d) Gemeinschaftswohnungen für Flüchtlinge und Asylbewerber.

§ 3

Lage, Größe und Ausstattung

(1) Spielplätze sind so herzustellen, dass sie für Kinder bis 12 Jahren geeignet sind.

(2) Die Fläche für Kinderspielplätze muss mindestens 5 m² je 100 m² Wohnfläche betragen, mindestens jedoch 50 m².

(3) Der Spielplatz muss gegen Anlagen, von den Gefahren oder Störungen ausgehen, so abgeschildert werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können. Hierfür ist der Spielplatz insbesondere räumlich möglichst weit abgesetzt von den öffentlichen Verkehrsflächen und von Kfz-Stellplatzflächen zu errichten. Soweit das nicht möglich ist, ist er gegenüber diesen Flächen baulich abzugrenzen (Einfriedung).

(4) Spielplätze sind mit einer Sandfläche (Sandkasten) mit mindestens 10 m² und zusätzlich mit mindestens einem Kleinspielgerät (Schaukel, Rutsche oder Wippe) auszustatten. Spielplätze für Vorhaben mit mehr als 10 Wohnungen sind zusätzlich mit einem Kletterspielgerät auszustatten. Spielplätze für Vorhaben ab 20 Wohnungen sind zusätzlich mit mindestens einem dauerhaft angebrachten Spielgerät für Ballspiele (Tischtennisplatte oder Basketballkorb) auszustatten.

§ 4 Herstellung und Ablösung

- (1) Der Kinderspielplatz ist auf dem Baugrundstück oder auf einem unmittelbar angrenzenden anderen Grundstück zu errichten und dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Bei Errichtung auf einem anderen Grundstück gilt Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO über die dingliche Sicherung.
- (2) Kann ein Spielplatz nicht oder nicht nach den in dieser Satzung bestimmten Anforderungen hergestellt, ausgestattet oder unterhalten werden, kann die Pflicht auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Stadt Grafing b.M. erfüllt werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss des Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Stadt Grafing.
Ist die Herstellung eines Spielplatzes objektiv möglich, wird eine Ablösung ausgeschlossen. Satz 2 gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert wird. Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (3) Bei der Ablösung notwendiger Spielplätze bzw. bei einer Unterschreitung der notwendigen Spielplatzgröße beträgt die Höhe des Ablösungsbetrages 1.500,-- €/m².
- (4) Die Ablösebeträge sind zweckgebunden für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden.

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen erteilt werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen §§ 1– 2 dieser Satzung verstößt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.

Stadt Grafing b.M., 01.10.2025

Christian Bauer
Erster Bürgermeister