



Markt Waal

Satzung zur 1. Änderung der Satzung des Marktes Waal über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung, die Art der Erfüllung und Ablöse von Kinderspielplätzen (Spielplatzsatzung – SpPS)

- Lesefassung -

Beschlossen am: 26.07.2023 / 17.09.2025
Ausgefertigt am: 01.08.2023 / 02.10.2025
Bekanntgemacht am: 08.09.2023 / 17.10.2025
In Kraft getreten am: 09.09.2023 / 18.10.2025

Der Markt Waal erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff) und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605 ff) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619 ff) folgende vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 17.09.2025 beschlossene Satzung:

§ 1

Spielplatzpflicht, Anwendungs- und Geltungsbereich

- (1) ¹Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet des Marktes Waal, soweit nicht in Bebauungsplänen andere Regelungen bestehen. ²Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.
- (2) ¹Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen ist ein Spielplatz herzustellen (Spielplatzpflicht). ²Die Wohnungen, welche die Verpflichtung begründen, können in einem Gebäude, aber auch in mehreren Gebäuden, die auf dem gleichen Baugrundstück (wirtschaftliche Einheit) errichtet werden, liegen.
- (3) ¹Bei der Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen ist der Nachweis ebenso wie bei Neu- und Ersatzbauten vollständig zu erbringen, sofern mindestens sechs neue Wohneinheiten geschaffen werden oder erstmal mindestens sechs Wohneinheiten entstehen. ²In der Vergangenheit nachweislich abgelöste Kinderspielplatzflächen werden angerechnet.
- (4) Regelungen in 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 (DIN 18034-1).

§ 3 Zielsetzung und Zweck der Satzung

- (1) ¹Diese Satzung bezweckt, die Schaffung der nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Kinderspielplätze sicherzustellen. ²Ebenso sollen deren angemessene Gestaltung, Dimensionierung und Begrünung geregelt sowie deren dauerhafter Erhalt gesichert werden.
- (2) Aufgrund dieser Satzung soll in begründeten Fällen auch die Ablöse eines erforderlichen Kinderspielplatzes ermöglicht werden.

§ 4 Allgemeine Anforderungen

- (1) Der Kinderspielplatz ist auf dem Baugrundstück selbst herzustellen.
- (2) ¹Kinderspielplätze sollen sonnenbegünstigt und windgeschützt liegen. ²Gegen zu starke Sonnenbestrahlung oder gegen den Wind können Bepflanzungen schützen.
- (3) ¹Kinderspielplätze müssen gefahrlos und barrierefrei ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein. ²Sie sollen von möglichst von den Wohnungen aus überwacht werden können und in Rufweite liegen. ³Spielplätze mit einer Größe von mehr als 120 m² sollen einen Abstand von 10 m (gemessen ab der Außenkante des Spielplatzes) zu den Fenstern von Aufenthaltsräumen nicht unterschreiten.
- (4) Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder in der Altersgruppe bis zu sechs und für Kinder von sechs bis zwölf Jahren geeignet, dementsprechend gegliedert und ausgestattet sein.
- (5) Auf dem Spielplatz hat die Gestaltung mit Pflanzen so zu erfolgen, dass der Verzehr oder direkte Kontakt zu Pflanzen oder Pflanzenteilen zu keinen erheblichen Gefährdungen führen kann (im Sinn der DIN 18034-1).
- (6) ¹Spielplätze sind gegenüber Straßen, Gleiskörpern, tiefen Wasserläufen, Abgründen und ähnlichen Gefahrquellen mit einer wirksamen Einfriedung (dichten Hecken, Zäune u.ä.) zu versehen (DIN 18034-1). ²Sie sollen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie anderen Anlagen wie Stellplätzen, Lüftungsauslässen von Tiefgaragen oder Standplätzen für Abfallbehälter ausreichend abgetrennt angelegt werden.

§ 5 Größe des Spielplatzes

- (1) ¹Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes beträgt
 - a) bei kinderspielplatzpflichtigen Gebäuden bis zu 500 m² Wohnfläche mindestens 60 m²
 - b) bei kinderspielplatzpflichtigen Gebäuden mit mehr als 500 m² Wohnfläche bis zu 1.000 m² Wohnfläche mindestens 90 m²

- c) bei Gebäuden mit mehr als 1.000 m² Wohnfläche bis zu 1.500 m² Wohnfläche mindestens 2,5 m² je 25 m² Wohnfläche des kinderspielplatzpflichtigen Gebäudes oder der kinderspielplatzpflichtigen Gebäude, jedoch mindestens 120 m²
- d) bei Gebäuden mit mehr als 1.500 m² Wohnfläche mindestens 3,5 m² je 25 m² Wohnfläche des kinderspielplatzpflichtigen Gebäudes oder der kinderspielplatzpflichtigen Gebäude, jedoch mindestens 240 m².

²Die Größe, Ausstattung, Bepflanzung und Lage sind im Lageplan bzw. Freiflächengestaltungsplan des zur Genehmigung beantragten Bauvorhabens anzugeben. ³Die Fläche ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

- (2) ¹Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet. ²Ergänzend bzw. abweichend gilt Folgendes:
 - a) Balkone, Terrassen, Loggien, nicht allseitig geschlossene Terrassenüberdachungen werden mit 25% ihrer Grundfläche angerechnet.
 - b) unbeheizte Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche allseitig geschlossene Räume werden mit 50% ihrer Grundfläche angerechnet.
 - c) Kellerräume, die dem Wohnen dienen, werden mit 100% ihrer Grundfläche angerechnet.
- (3) ¹Bei der Ermittlung der Bruttofläche bleiben Wohnungen außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach der Art der Wohnung nicht erforderlich ist. ²Darunter fallen vor allem Einzimmerapartements, Wohnungen ohne als Kinderzimmer nutzbare Räume, betreutes Wohnen sowie Studenten-, Lehrlings- und Altersheime.

§ 6

Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes

- (1) ¹Kinderspielplätze sind mit einer abgegrenzten Sandspielfläche von 1 m² je Wohnung, jedoch in einer Mindestgröße von 4 m² auszustatten. ²Der 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. ³Er ist nach Erfordernis, mindestens aber einmal im Jahr zu reinigen oder zu erneuern.
- (2) ¹Kinderspielplätze sind zusätzlich zur Sandspielfläche nach Abs. 1 wie folgt auszustatten:
 - a) bei einer Kinderspielplatzfläche von 60 m² mit mindestens einem ortsfesten Spielgerät mit geeignetem Fallschutz
 - b) bei einer Kinderspielplatzfläche von 90 m² mit mindestens zwei ortsfesten Spielgeräten mit geeignetem Fallschutz
 - c) bei einer Kinderspielplatzfläche von 120 m² oder mehr mit mindestens einem ortsfesten Spielgerät mit geeignetem Fallschutz je angefangene 40 m² Kinderspielplatzfläche; die Zahl der Spielgeräte ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

²Als Spielgeräte kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und -einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recks, Hangelgeräte (vgl. DIN 18034-1 in Verbindung mit DIN 7926) in Betracht. ³Die Anforderungen der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Teil 1: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“ sowie die DIN 1176-1 „Spielplatzgeräte und Spielplatzböden – Teil 1: Allgemeine sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren“ sind dabei zu beachten.
- (3) Kinderspielplätze sind außerdem wie folgt mit ortsfesten erwachsenengerechten Sitzeinrichtungen auszustatten:
 - a) bei einer Kinderspielplatzfläche von 60 m² mit mindestens einer Sitzeinrichtung
 - b) bei einer Kinderspielplatzfläche von 90 m² mit mindestens zwei Sitzeinrichtungen
 - c) bei einer Kinderspielplatzfläche von 120 m² oder mehr mit mindestens einer Sitzeinrichtung je angefangene 40 m² Kinderspielplatzfläche; die Zahl der Sitzeinrichtungen ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

- (4) ¹Die Spielplatzflächen sind mit heimischen, nicht giftigen Gehölzen einzugrünen. ²Pro angefangene 30 m² Spielplatzfläche ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum, Mindest-Stammumfang 20/25 cm, zu pflanzen. ³Ab einer Fläche von 120 m² sind die Spielplatzflächen zu durchgrünen. ⁴Die Zuwegungen und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- (5) ¹Die erforderlichen Kinderspielplatzflächen müssen mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage, zu der sie gehören, bereitgestellt werden und benutzbar sein. ²Wird eine Anlage in mehreren Abschnitten errichtet, so sind die für den einzelnen Bauabschnitt erforderlichen Kinderspielplatzflächen nachzuweisen, sofern diese nicht ausschließlich in einer Gemeinschaftsanlage untergebracht sind.

§ 7

Betrieb und Erhaltung der Kinderspielplätze

- (1) ¹Die Kinderspielplätze einschließlich ihrer Zugänge, Einfriedungen und Ausstattungen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer dauerhaft in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten und zu pflegen. ²Schadhafte Ausstattungen und Spielgeräte sind unverzüglich instand zu setzen oder zu erneuern. ³Wartungsarbeiten und Sicherheitskontrollen sind gemäß DIN 1176 in der jeweils gültigen Fassung durchzuführen.
- (2) Kinderspielplätze dürfen nicht in ihrer Zweckbestimmung entfremdet werden und nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ganz oder teilweise beseitigt werden.

§ 8

Ablöse

- (1) ¹Die Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes kann auch ganz oder teilweise vertraglich abgelöst werden. ²Diese Art der Erfüllung der Verpflichtung kann auch verlangt werden, wenn die Kinderspielplatzflächen nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder sonstiger örtlicher Bauvorschriften auf dem Baugrundstück selbst nicht errichtet werden dürfen. ³Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ablösung der erforderlichen Kinderspielplatzflächen. ⁴Die Ablöse ist gesondert schriftlich zu beantragen. ⁵Für die Ablöse ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Genehmigungsfreistellung oder der sonst erforderlichen Genehmigung ein beidseitiger schriftlicher Vertrag zu schließen.
- (2) Die Ablösebeträge sind zweckgebunden für die Herstellung oder Unterhaltung von örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden.
- (3) Wenn nach Art der Wohnungen ein privater, bestehender Kinderspielplatz bei bereits bestehenden Gebäuden dauerhaft nicht mehr benötigt wird, kann eine Ablöse bei gleichzeitigem Rückbau des Kinderspielplatzes gemäß §§ 5, 6 und 7 dieser Satzung erfolgen.
- (4) ¹Der Ablösebetrag setzt sich aus der Summe der Grunderwerbskosten/m² gemäß der gültigen Bodenrichtwerte, den durchschnittlichen Herstellungskosten für einen Spielplatz in Höhe von 70 €/m², multipliziert mit der erforderlichen nutzbaren Spielfläche zusammen. ²Die Herstellungskosten des Kinderspielplatzes werden alle 5 Jahre entsprechend der Entwicklung des Baukostenindex angepasst.

(5) Die Formel für die Berechnung des Ablösebetrages lautet wie folgt:

$$\text{Ablösebetrag} = (B + H) \times F$$

B = Bodenrichtwert des Baugrundstückes je m² in Euro

H = Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in Euro, diese sind mit 70,00 €/m² angesetzt

F = erforderliche Spielplatzfläche in m² nach § 5 dieser Satzung oder bei Rückbau eines vorhandenen Spielplatzes die tatsächliche Spielplatzfläche in m²

§ 9 Abweichungen

Abweichungen können unter den Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 3 BayBO zugelassen werden.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig einen nach dieser Satzung erforderlichen Kinderspielplatz nicht anlegt, nicht in der erforderlichen Größe oder Ausstattung anlegt, den Kinderspielplatz zweckentfremdet, der ihm obliegenden Verkehrs- und Unterhaltungspflicht nicht nachkommt oder ohne Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde wieder ganz oder teilweise entfernt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € belegt werden (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 09.09.2023 / 18.10.2025 (1. Änderung) in Kraft.