

**Satzung
über Spielplätze
(Spielplatzsatzung – KSpS)
vom**

Die Stadt Schwabach erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung 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 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung 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) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

- (1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit mehr als fünf Wohnungen ist ein Spielplatz in angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten (Art.81 Abs. 1 Nr.3 BayBO). Die Einzelheiten hierzu regelt diese Satzung.
- (2) Regelungen in Satzungen nach dem Baugesetzbuch oder Regelungen in Bebauungsplänen gehen den Bestimmungen nach dieser Satzung vor.

**§ 2
Begriffe**

Spielplätze im Sinne dieser Satzung sind Spielplätze für Kinder in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren (Kleinkinderspielplatz) und Spielplätze für Kinder von sechs bis vierzehn Jahren im Sinne der DIN 18034-1 "Spielplätze und Freiräume zum Spielen - Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb". Diese müssen für das jeweilige Alter geeignet, entsprechend gegliedert und ausgestattet sein.

**§ 3
Allgemeine Anforderungen**

- (1) Spielplätze sind in sonniger Lage zu planen und in der Regel durch Bäume zu beschatten und sollen windgeschützt sein. Gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen wie Stellplätze, Lüftungsauslässe von Tiefgaragen oder Standplätzen für Abfallbehälter sind sie ausreichend abgeschirmt anzulegen, so dass die Kinder ungefährdet spielen können und vor störenden Immissionen geschützt sind.
- (2) Spielplätze sind verkehrssicher zu gestalten und auszustatten. Die Spielflächen müssen den vielfältigen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der nutzenden Kinder entsprechen, zu eigener Aktivität anregen und Sinneswahrnehmungen durch die Verwendung verschiedener Materialien wie Stein, Erde, Holz etc. fördern. Die Spielflächen sind ausreichend zu entwässern.

- (3) Die Gestaltung der Pflanzung hat so zu erfolgen, dass der Verzehr von oder der direkte Kontakt zu Pflanzen oder Pflanzenteilen zu keinen erheblichen Gefährdungen führen kann. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze und Pflanzen enthalten.
- (4) Spielplätze müssen gefahrlos erreichbar und nutzbar sein. Dies gilt auch, wenn der Spielbereich auf einem benachbarten Grundstück nachgewiesen und dinglich gesichert wird. Spielplätze müssen von möglichst vielen Wohnungen einsehbar sein und in Rufweite liegen.

§ 4

Lage, Zugänglichkeit, Zeitpunkt der Fertigstellung des Spielplatzes

- (1) Spielplätze sind auf dem Baugrundstück zu errichten.
- (2) Kann der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden, so ist dieser in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks anzulegen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht. Der Spielplatz muss beaufsichtigt werden können, sowie verkehrssicher erreichbar sein. Die fußläufige Entfernung von der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks darf bei Spielplätzen für Kinder in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren in der Regel 100 m, bei Spielplätzen für Kinder der Altersgruppe sechs bis vierzehn Jahren in der Regel 400 m nicht überschreiten. Der Spielplatz muss ohne Querung von Bundesstraßen erreichbar sein.
- (3) Im Falle des Absatzes 2 ist die dauerhafte Nutzung des Grundstücks einschließlich dessen Zuwege und Zufahrten sowohl durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstücks als auch durch eine inhaltsgleiche beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Schwabach rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Eigentümer des betreffenden Grundstücks ist.
- (4) Spielplätze müssen bis zum Bezug der pflichtigen Gebäude fertiggestellt und benutzbar sein.

§ 5

Größe des Spielplatzes

- (1) Die Größe der Spielplatzflächen richtet sich nach Art und Anzahl der Wohnungen auf dem Baugrundstück. Die Mindestgröße der Spielplatzfläche beträgt 50 m². Die Fläche des Spielplatzes ist wohnungsweise zu ermitteln; dabei gilt, je angefangene 25 m² Wohnfläche im Sinne der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) in ihrer jeweils gültigen Fassung, sind mindestens 1,5 m² anzusetzen.
Die den Kindern tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche (nutzbare Spielfläche) muss wenigstens 80 % der Gesamtfläche des Spielplatzes betragen. Die nutzbare Spielfläche darf durch Bepflanzungen oder nicht zu dem Spielplatz gehörende Einrichtungen nicht beschränkt werden.

- (2) Bei der Ermittlung der Anzahl der Wohnungen und der Gesamtwohnfläche werden Wohnungen nicht berücksichtigt, für die ein Spielplatz wegen der Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Hierzu zählen insbesondere Boardinghäuser, Altenwohnheime, Pflegeheime und Einraumwohnungen bis 30 m² Wohnfläche. Darüber hinaus sind auch die Wohnungen nicht anzusetzen, denen Gartenflächen mit mindestens 30m² unmittelbar und ausschließlich zugeordnet sind.

§ 6 Ausstattung des Spielplatzes

- (1) Die Spielplätze sind mit mindestens einem abgegrenzten Sandspielbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten. Der eingefüllte Sand muss in der Qualität dem Verwendungszweck angemessen sein und ist auf durchlässigem Untergrund in einer Höhe von mindestens 0,4 m zu schütten.
- (2) Als Spielgeräte kommen insbesondere Klettergeräte, besteigbare Spielhäuschen, Rutschbahnen, Schaukeln, Wippen, Taue, Brücken, Recks, Hangelgeräte und Bewegungsflächen in Betracht. Für entsprechende Altersgruppen sind beispielsweise Ballwände, Balancierbalken und ähnliche Einrichtungen vorzusehen. Die erforderlichen Grünflächen für Ball-, Lauf- und Gruppenspiele sind als Ballspiel- und Bewegungsflächen für Kinder deutlich zu kennzeichnen und dürfen durch die aufgestellten Spielgeräte nicht beeinträchtigt werden.
- (3) Die Spielgeräte sind entsprechend den Herstellerangaben und gemäß DIN 18034-1 "Spielplätze und Freiräume zum Spielen - Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb" in ihrer jeweils gültigen Fassung, einzubauen. Alle Spielgeräte sind so aufzustellen, dass die Anforderungen aus der Verkehrssicherungspflicht erfüllt werden.
- (4) Die Ausstattung bei Spielplätzen muss mindestens umfassen:
- a) bei 50 m² Bruttospielplatzfläche:
- einen mindestens **4 m²** großen Sandspielplatz und
 - **ein Kombinationsspielgerät**
(mindestens 2 Spielfunktionen, insgesamt mind. 35 m² Mindestraum)
 - 1 Sitzbank.
- b) bis zu 100 m² Bruttospielplatzfläche:
- einen mindestens **6 m²** großen Sandspielplatz und
 - **ein Kombinationsspielgerät**
(3 Spielfunktionen, insgesamt mind. 70 m² Mindestraum) oder
 - **mindestens 3 Spielgeräte mit unterschiedlichen Spielfunktionen**
(insgesamt mind. 70 m² Mindestraum)
zur Bewegungsförderung sowie
 - mindestens 2 Sitzbänke.
- c) bis zu 150 m² Bruttospielplatzfläche
- einen mindestens **10 m²** großen Sandspielplatz und

- **ein Kombinationsspielgerät** (5 Spielfunktionen, insgesamt mind. 105 m² Mindestraum) oder
 - **mindestens 5 Spielgeräte mit unterschiedlichen Spielfunktionen** (insgesamt mind. 105 m² Mindestraum) zur Bewegungsförderung sowie
 - mindestens 2 Sitzbänke.
- d) über 150 m² Bruttospielplatzfläche
- einen mindestens **14 m²** großen Sandspielplatz und
 - **ein Kombinationsspielgerät** (5 Spielfunktionen, insgesamt mind. 105 m² Mindestraum) oder
 - **mindestens 5 Spielgeräte mit unterschiedlichen Spielfunktionen** (davon ist ein Spielgerät **barrierefrei und behindertengerecht** einzubauen ♿) (insgesamt mind. 105 m² Mindestraum) zur Bewegungsförderung sowie
 - mindestens 3 Sitzbänke, zusätzlich eine
 - Bewegungsfläche für Ball-, Lauf- und Gemeinschaftsspiele.
Alternativ hierzu ist die Einrichtung eines Bereiches für Bau- und Werkspiele möglich.
- (5) Der Mindestraum setzt sich aus dem Fallraum, dem Freiraum und dem Geräteraum zusammen und beschreibt den insgesamt benötigten Platz, um ein Gerät sicher aufstellen zu können.
- (6) Der Bauherr muss einen qualifizierten Freiflächenplan, der die verwendeten Materialien, insbesondere für Fallschutz und Bodenbeläge beinhaltet, vorlegen. Aus diesem muss sich der Nachweis der Mindestflächen und der Ausstattung ergeben. Die Stadt Schwabach berät auf Wunsch den Bauherrn bei der Ausstattung der Spielplätze.

§ 7

Spielplätze für ein größeres Baugebiet

- (1) Sind für räumlich und zeitlich zusammenhängende Bauvorhaben mit insgesamt mehr als 3.000 m² Wohnfläche von verschiedenen Bauherrn Spielplätze zu erstellen, können aufeinander abgestimmte Spielplätze errichtet werden.
- (2) Die Anforderungen nach den §§ 5 und 6 dieser Satzung dürfen dabei nicht unterschritten werden.

§ 8 Gemeinschaftliche Spielplätze, Spielplätze auf fremden Grundstücken

- (1) Die Stadt Schwabach kann im Einzelfall auch ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes gestatten, dass die Spielplätze in fußläufiger Entfernung, entsprechend § 4 dieser Satzung für mehrere Baugrundstücke als Gemeinschaftsanlage errichtet werden.
- (2) Sind Spielplätze in Bebauungsplänen als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt worden, gelten die dortigen Festsetzungen.
- (3) Die §§ 3 bis 6 dieser Satzung gelten auch bei Gemeinschaftsanlagen.

§ 9 Betrieb und Unterhalt

- (1) Spielplätze sind einschließlich ihrer Zugänge und Zufahrten und ihrer Ausstattung entsprechend ihrer Zweckbestimmung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. die jeweilige Wohnungseigentümergeinschaft dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Schadhafte Ausstattungen und Spielgeräte sind umgehend instand zu setzen oder zu erneuern. Insbesondere sind die notwendigen Wartungsarbeiten und Sicherheitskontrollen durchzuführen.
- (2) Eine Grundwartung und -instandhaltung aller Geräte ist mindestens jährlich durchzuführen. Häufig verwendete Spielgeräte oder Spielgeräte mit hohem Verschleiß sind regelmäßig insbesondere auf hervorstehende Schrauben, lose Absturzsicherungen oder sonstige lose Teile zu kontrollieren. Der Sand ist nach Erfordernis, jedoch mindestens einmal im Jahr zu reinigen oder zu erneuern.
- (3) Spielplätze dürfen nicht ihrer Zweckbestimmung entfremdet werden.

§ 10 Spielplätze für bestehende Gebäude

- (1) Entstehen in einem Gebäude durch Umbau, Erweiterung, Anbau etc. mehr als fünf Wohnungen und wird damit die Spielplatzpflicht ausgelöst, gelten die Anforderungen entsprechend dieser Satzung. Ausgenommen sind Ausbauten nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO.
- (2) Bei der Ermittlung der Spielplatzgröße ist im Fall des Absatzes 1 die Gesamtanzahl der Wohnungen auf dem Grundstück anzusetzen. Hierbei sind sowohl die Bestandswohnungen wie die zu errichtenden oder zu erweiternden Wohnungen zu berücksichtigen. Abweichend von Satz 1 wird bei bestehenden Gebäuden, die älter als zehn Jahre sind, nur der zusätzlich zum Bestand geschaffene Wohnraum bei der Berechnung der Ablösesumme berücksichtigt.

§ 11 Ablösung der Spielplatzpflicht

- (1) Kann der Bauherr den Spielplatz nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen, so kann er die Verpflichtung zur Herstellung eines Spielplatzes auch dadurch erfüllen, dass er gegenüber der Stadt Schwabach die Kosten für die Herstellung, Erweiterung und Unterhaltung von Einrichtungen nach Absatz 6 übernimmt (Ablösevertrag). Die Ablöse der Verpflichtung kann ganz oder teilweise (verbleibende Mindestgröße 50 m²) erfolgen. Soweit die Pflicht für Gebäude gilt, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Recht des Bauherrn auf Ablöse der Pflicht. Der Ablösebetrag beträgt in diesem Fall maximal 5.000 €.
- (2) Der Ablösevertrag ist zwischen dem Bauherrn und der Stadt Schwabach abzuschließen. Es besteht keine Verpflichtung der Stadt Schwabach zum Abschluss des Vertrages.
- (3) Die Kostenübernahme nach Absatz 1 erfolgt durch die Zahlung eines pauschalierten Ablösebetrags. Der Ablösebetrag ist vom Bauherrn in einer einmaligen Summe an die Stadt Schwabach vor der Erteilung der Baugenehmigung zu zahlen.
- (4) Die Höhe des Ablösebetrages richtet sich nach der nach § 5 Abs. 1 zu ermittelnden Spielplatzfläche sowie nach der Zone des Stadtgebietes nach Absatz 5, in der das jeweilige Bauvorhaben liegt.
- (5) Die Abgrenzung der Zonen nach Absatz 4 ergibt sich aus der dieser Satzung als Anlage 1 beigefügten Karte. Zone 1 umfasst das Sanierungsgebiet SAN 0 (rot markierter Bereich). Zone 2 (gelb markierter Bereich) umfasst hierbei die Gebiete in stadtnaher Lage zur Innenstadt nördlich der Autobahn A6 sowie den Stadtteil Wolkersdorf, Zone 3 (hellblau markierter Bereich) umfasst alle Gebiete, die nicht in Zone 1 und Zone 2 fallen.
- (6) Der Ablösebetrag darf von der Stadt ausschließlich zur Herstellung, Erweiterung und Unterhaltung von Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen verwendet werden, insbesondere von Spielplätzen, Freizeitplätzen, Bolzplätzen oder Bikeanlagen.

§ 12 Abweichungen

- (1) Die Stadt Schwabach kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zulassen.
- (2) Eine Abweichung kann in Einzelfällen auch gewährt werden, wenn nachweisbar ist, dass kein Spielplatz untergebracht werden kann. Die Abweichung kann ausschließlich in Sanierungsgebiet SAN 0 erfolgen.

§ 13
Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig,

1. als Bauherr die Anforderungen nach den §§ 3 bis 6 dieser Satzung oder nach einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung hinsichtlich Größe, Lage, Zugänglichkeit, Gestaltung und Ausstattung der Spielplätze nicht erfüllt;
2. seiner aufgrund dieser Satzung obliegenden Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für Spielplätze nicht nachkommt;
3. Spielplätze ungenehmigt ihrer Zweckbestimmung dauernd oder vorübergehend entfremdet (§ 9 Abs. 3 dieser Satzung) oder ihre zweckentsprechende Nutzung entgegen § 9 Abs. 1 dieser Satzung verhindert.

§ 14
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01. Oktober 2025 in Kraft. Die Satzung über Spielplätze in der Stadt Schwabach vom 14.02.2024 tritt zum 30. September 2025 außer Kraft.

Schwabach, den

Reiß
Oberbürgermeister