

# **Stadt Bietigheim-Bissingen**

## **S a t z u n g**

**über die Gestaltung von unbebauten und bebauten  
Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen  
(Freiflächen- und Begrünungssatzung)**

## **B E G R Ü N D U N G**

## **1. Erfordernis und Ziel der Aufstellung der Satzung**

Für das Stadtgebiet der Stadt Bietigheim-Bissingen wird eine Satzung über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Die Vorschriften werden im Wesentlichen bei Neubauvorhaben im unbeplanten Innenbereich zum Tragen kommen. Reine Nutzungsänderungen und unwesentliche bauliche Veränderungen (z.B. Dachausbau) sind von dieser Regelung ausgenommen.

Ziel der Freiflächen- und Begrünungssatzung ist es, durch eine angemessene Durchgrünung und Gestaltung das Erscheinungsbild der einzelnen Grundstücke und Gebäude und somit das Stadtbild im Gesamten nachhaltig zu verbessern und aufzuwerten.

Des Weiteren kann durch eine Steigerung der begrünten Freiflächen auf den einzelnen Grundstücken auch eine ökologische Aufwertung erreicht werden. Bäume und weitere Pflanzen dienen vielen Tierarten als Lebensraum.

Unversiegelte Flächen haben zudem positive Auswirkungen auf das Stadtklima, da sich bepflanzte Flächen weniger stark aufheizen.

Mit der Erhöhung des Grünanteils und einer damit zusammenhängenden Aufwertung des Stadtbildes kann auch die Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität verbessert werden.

## **2. Verfahren nach § 74 Landesbauordnung (LBO)**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Satzung, die der Durchführung baugestalterischer Absichten dient. Gemäß § 74 Abs. 1 Satz 1 LBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten örtliche Bauvorschriften erlassen. Somit kann die Gemeinde durch örtliche Bauvorschriften positive Gestaltungspflege betreiben und über die äußere Gestaltung einzelner baulicher Anlagen auf das äußere Erscheinungsbild Einfluss nehmen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden nach den entsprechend geltenden Vorschriften des § 1 Abs. 3 Satz 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 9 Abs. 7 und § 13 BauGB erlassen.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Weite Teile der Bauflächen auf Gemarkung Bietigheim-Bissingen sind mit qualifizierten Bebauungsplänen überplant. Diese Bebauungspläne enthalten in der Regel, soweit sie neueren Datums sind, auch Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO.

Ältere Bebauungspläne, insbesondere sogenannte einfache Bebauungspläne, die vor 1963 erlassen wurden, kennen solche Regelungen nicht. Gleiches gilt für Flächen innerhalb des sogenannten nicht beplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB. Hier sind Forderungen der Baugenehmigungsbehörde an die Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke ausschließlich im Rahmen von § 9 Abs. 1 LBO möglich. Die vorliegende Satzung schließt diese Regelungslücke hinsichtlich der Qualität von Gestaltung und Begrünung nicht überbaubarer Flächen in Bereichen, in denen keine Regelung durch geltende Bebauungspläne besteht.

Regelungen und Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie anderen städtebaulichen Satzungen, die abweichende Regelungen für bestimmte Bereiche treffen, haben Vorrang gegenüber der Freiflächen- und Begrünungssatzung.

## **4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

### **4.1 Gestaltung und Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Zur Aufwertung des Stadtbildes sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Freiflächen, die lediglich unterbaut sind, gärtnerisch anzulegen. Dies beinhaltet insbesondere unversiegelte und flächig begrünte Bereiche; lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind demnach nicht gestattet. Die Freiflächen sind darüber hinaus mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg hat hierzu eine Empfehlung erstellt. Das Infoblatt „Einheimische Gehölze“ kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen oder auch über die Homepage des Landratsamtes Ludwigsburg heruntergeladen werden:

<https://www.landkreis-ludwigsburg.de/de/umwelt-technik/umwelt-und-naturschutz/natur-und-artenschutz>

Die Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, da gerade begrünte Vorgärten das Straßenbild positiv beeinflussen. Zuwege und Zufahrten sind dabei auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dadurch soll die Versiegelung minimiert und eine teilweise Versickerung des Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung ermöglicht werden.

Freiflächen über Tiefgaragen und anderen unterirdischen Bauteilen sind zu begrünen, um den Grünflächenanteil in besonders dicht besiedelten Gebieten zu erhöhen. Hierfür wird eine Substratschicht von mindestens 60 cm festgesetzt, die möglichst flächendeckend zu bepflanzen ist (Gräser, Blumen, Sträucher etc.). In Bereichen mit Baumpflanzungen muss die Substratschicht mindestens eine Stärke von 1,2 m aufweisen, damit den Bäumen genügend Wurzelraum zur Verfügung steht. Ausnahmen von den festgesetzten Substratschichtdecken können zugelassen werden, falls nachgewiesen werden kann, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ergebnis führt wie in der Festsetzung.

Zu einer weiteren Verbesserung des Stadtraumes soll je 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Obst- oder Laubbaum gepflanzt werden. Um langfristig ein ansprechendes Stadtbild gewährleisten zu können, müssen die Bäume eine Mindestqualität (Hochstamm, 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe) erfüllen, dauerhaft erhalten und bei Verlust ersetzt werden. Soweit nachgewiesen werden kann, dass aufgrund äußerer Umstände (z.B. Leitungen, Unterschreitung des Mindestabstands zu Grenzen) eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind anstatt dessen mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher auf dem Grundstück zu pflanzen. Da Stellplatzflächen als überbaute Grundstücksflächen zu werten sind, können die Bäume, die im Zusammenhang mit Stellplätzen gepflanzt werden müssen, nicht im Rahmen dieser Regelung angerechnet werden.

Einfriedigungen sind in verschiedenen Ausführungen möglich, in Richtung des öffentlichen Raums jedoch in jedem Fall dicht und durchgängig einzugrünen, um den Straßenraum zu begrünen und die Aufenthaltsqualität dadurch zu erhöhen. Damit die Pflanzen ausreichend viel Raum für die Entwicklung bekommen, sind Mindestabstände zur öffentlichen Fläche einzuhalten. Um die Sicht an Straßenecken nicht einzuschränken, sind Einfriedigungen aller Art auf einer Länge von 5 m ab dem jeweiligen Eckpunkt auf eine Höhe von 50 cm zu beschränken.

Freistehende Müll- und Abfallbehälter sind so einzugrünen oder baulich abzuschirmen, dass diese von öffentlichen Flächen aus nicht eingesehen werden können. Diese Maßnahme stellt eine ansprechende Gestaltung der Grundstücke sicher und trägt somit zur Aufwertung des Stadtbildes bei. Es ist ein Mindestabstand zu öffentlichen Fläche einzuhalten, um einen möglichen Eingrünung Platz zur Entwicklung zu bieten bzw. damit eine mögliche bauliche Einhausung nicht direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden kann.

### **4.2 Gestaltung und Begrünung von Gebäuden**

Durch die Begrünung von Dächern (und sonstigen horizontalen Gebäudeabschlüssen) kann ein hoher Beitrag zur Erhaltung und Erhöhung des Grünflächenanteils in der Stadt erzielt werden. Zusätzlich besteht hier quantitativ das Potenzial, eine zweite grüne Infrastruktur im Stadtgebiet entstehen zu lassen und somit ein ansprechendes Siedlungsbild zu gestalten. Mit der Begrü-

nung von Dachflächen kann durch einmalige Herstellung und einem vertretbaren Kostenaufwand eine Reihe positiver Effekte erzielt werden.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient u.a. der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Dachflächen positiv auf die lufthygienische Situation sowie auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus. Die festgesetzten Anforderungen an den Aufbau der Dachbegrünung gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung der Pflanzen. Dachaufbauten für notwendige technische Anlagen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) sowie Dachterrassen bis zu einer maximalen Größe von je 15 m<sup>2</sup> sind von der Begrünungspflicht ausgenommen, soweit hierfür eine Kompensation durch eine höhere Substratschicht erfolgt. Durch eine Erhöhung der Substratstärke kann mehr Niederschlagswasser zurückgehalten und die Begrünung intensiviert werden.

### **4.3 Gestaltung und Begrünung der Stellplätze**

Die Gestaltung der Stellplätze mit Pflastersystemen mit einem Grünanteil von mindestens 30 % sowie die Bepflanzung der Stellplätze mit Bäumen dienen der gestalterischen Aufwertung der Parkierungsflächen und der deutlichen Abgrenzung zu den angrenzenden Straßen und Wegen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze dienen zusätzlich der Durchgrünung und ansprechenden Gestaltung und fördern somit die Aufenthaltsqualität. Durch die Verwendung versickerungsfähigen Pflasters wird weniger Fläche versiegelt und die Grundwasserneubildung gefördert.

Zur Begrünung der Stellplatzflächen ist ab einer Anzahl von je 1 bis 4 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen; d.h. ab dem 5. Stellplatz ist ein zweiter und ab dem 9. Stellplatz ein dritter Baum zu pflanzen, usw. Die Bäume sollen soweit möglich zwischen den Stellplätzen in einem Abstand von mindestens 10 m (entspricht in etwa 4 Stellplätzen) angeordnet werden. Der Abstand stellt sicher, dass die Bäume ausreichend viel Platz für die Entwicklung der Baumkronen haben. Mit der Begrünung durch Bäume wird zudem die Beschattung der zum Teil versiegelten Flächen verbessert, was die Aufenthaltsqualität in den Sommermonaten erhöht. Neben der gestalterischen Aufwertung des Stadtbildes kann durch diese Maßnahme zusätzlich ein Beitrag zur Verringerung der Überhitzung des Stadtklimas in den Sommermonaten sowie durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität geleistet werden.