

# **Stadt Bietigheim-Bissingen**

## **Satzung**

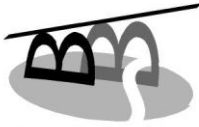
**über die Gestaltung von unbebauten und bebauten  
Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen  
(Freiflächen- und Begrünungssatzung, 1. Änderung)**

vom

28.05.2020 / 08.10.2020

zuletzt geändert XX.XX.XXXX

In Kraft seit: XX.XX.XXXX



**Stadt Bietigheim-Bissingen**

## **Satzung**

### **über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Begrünungssatzung, 1. Änderung)**

vom

28.05.2020 / 08.10.2020

zuletzt geändert XX.XX.XXXX

Gemäß § 74 Abs. 6 sowie § 74 Abs. 1 Nr. 1 und § 74 Abs. 1 Nr. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (Gbl. S. 422), § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024, Stand: 08.07.2024 aufgrund Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung v. 24.07.2000 (Gbl. S 582, ber. S 698) zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025 hat der Gemeinderat der Stadt Bietigheim-Bissingen in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Geltungs- und Anwendungsbereich**

Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen auf diesen Grundstücken.

Die Begrünungspflicht nach Maßgabe der §§ 3 bis 5 entsteht für bauliche Anlagen, die durch baugenehmigungspflichtige, kenntnisgabepflichtige oder verfahrensfreie Vorhaben nach der Landesbauordnung errichtet werden, sowie für die unbebauten Flächen der entsprechend bebauten Grundstücke. Gleiches gilt für bestehende Gebäude, wenn diese durch baugenehmigungspflichtige, kenntnisgabepflichtige oder verfahrensfreie Maßnahmen geändert werden. Ausgenommen sind Nutzungsänderungen sowie unwesentliche bauliche Veränderungen. Die Begrünung ist spätestens zwölf Monate nach Fertigstellung bzw. Änderung der baulichen Anlagen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

## **§ 2** **Ziel der Satzung**

Die Satzung dient baugestalterischen Zwecken. Durch eine angemessene Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll das Erscheinungsbild der einzelnen Grundstücke und Gebäude sowie das Stadtbild insgesamt verbessert werden. Gleichzeitig sollen ökologische Funktionen im Siedlungsraum gestärkt und ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden.

## **§ 3** **Gestaltung und Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen, Sträuchern und Blühpflanzen etc. zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische möglichst durchmischte Gehölzarten zu verwenden (Empfehlungsliste einheimischer Gehölze des Landratsamts Ludwigsburg, Untere Naturschutzbehörde). Lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.
2. Vorgartenflächen sind grundsätzlich unter Einhaltung der Vorgaben aus Absatz 1 zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. In Vorgartenflächen sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze, Zufahrten, Zugänge sowie sonstige Nebenanlagen (Wärmepumpen, Fahrradstellplätze, Müll- und Abfallbehälter) bis zu einem Anteil von maximal 60 % der Vorgartenfläche zulässig. Kann die vorgeschriebene Begrünung von 40 % der Vorgartenfläche aus Flächenmangel nicht eingehalten werden, sind geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen (z. B. Zisterne, Fassadenbegrünung, Entsiegelung im rückwärtigen Gartenbereich) vorzusehen. Zur Begrünung des Straßenraums sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Pflanzstreifen in einer Tiefe von 1 m anzulegen. Freistehende Müll- und Abfallbehälter sowie sonstige Nebenanlagen (Wärmepumpen, Fahrradabstellplätze, Gartenhäuser etc.), sind in der Vorgartenfläche durch Begrünung und/oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke abzuschirmen. Der Mindestabstand von baulichen Anlagen zur öffentlichen Fläche beträgt 1,0 m.
3. Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Zusammenhängende Zufahrten, Stellplätze und Zugänge müssen nach maximal 6 m durch eine mit Sträuchern und/oder Blühpflanzen angelegte Grünfläche oder einen Grünstreifen mit einer Breite von mindestens 80 cm unterbrochen werden. Garagen und Carports (inkl. Dachüberstand) müssen einen Abstand von mind. 50 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
4. Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen dauerhaft zu begrünen (mit Bäumen, Sträuchern und Blühpflanzen etc.). Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 1,2 m. Ausnahmen von den festgesetzten Substratschichtdicken können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zu einem gleichwertigen Ergebnis führt.
5. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden, die in 1 m Höhe gemessen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Falls eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind anstatt dessen mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher zu pflanzen. Die Bäume oder Sträucher müssen dauerhaft unterhalten und bei Verlust ersetzt werden.
6. Die Begrünung von Stellplätzen regelt § 5. Falls Bäume nach § 5 Abs. 2 wegen der Errichtung von Stellplätzen zu pflanzen sind, werden diese auf die vorgenannte Regelung nicht angerechnet.

7. Einfriedigungen dürfen zur öffentlichen Fläche nur als Bepflanzung oder als Bepflanzung mit innenliegenden Maschen- und Knüpfdrahtzäunen ausgeführt werden. Der Mindestabstand der Hecke (Stamm) zur öffentlichen Fläche beträgt 40 cm. Der Mindestabstand des Zauns zur öffentlichen Fläche beträgt 80 cm. Andere Einfriedigungen können nach Rücksprache mit dem Amt für Stadtentwicklung und Baurecht bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen werden. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedigungen auf einer Länge von 5 m ab dem jeweiligen Eckpunkt nur bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig, um ausreichende Sichtverhältnisse für den Verkehr zu gewährleisten.
8. Freistehende Müll- und Abfallbehälter sind durch Begrünung und/oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Der Mindestabstand zur öffentlichen Fläche beträgt 1 m.

#### **§ 4**

#### **Gestaltung und Begrünung von Dächern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden (u.a. Hauptgebäude, Garagen, Carports, Nebenanlagen) sind zu begrünen, wenn ihre Fläche jeweils größer als 10 m<sup>2</sup> und nicht mehr als 20° geneigt ist. Flächen unter 10 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, wenn sich die zu begrünende Fläche an eine bereits begrünte Fläche anschließt.
2. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Dabei ist auf einen ausreichenden Abstand (ca. 20 bis 30 cm) zwischen Begrünung und Solaranlage zu achten, so dass ausreichend Licht auf die Bepflanzung fallen kann und die Gründachpflege möglich ist.
3. Die Dachbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit an den Standort angepassten Pflanzen (u.a. Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

- a. Die zu begrünende Fläche muss vollständig – bis auf technisch erforderliche Abstandsflächen zu aufgehenden Bauten – mit Vegetation bedeckt sein.
  - b. Die belebte Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen.
4. Dachaufbauten für notwendige technische Anlagen sowie Dachterrassen auf Flachdächern bis zu einer maximalen Größe von je 15 m<sup>2</sup> können zugelassen werden, soweit eine Kompensation durch eine entsprechende Erhöhung der Substratstärke erfolgt und die technischen Anlagen mindestens 1,50 m von der Gebäudekante (Attika) zurückversetzt sind. Dabei sind mindestens 50 % der Dachfläche mit 20 cm Substratstärke zu begrünen. Die Erhöhung der Substratstärke errechnet sich wie folgt: Substratstärke [cm] = 1000 / Flächenanteil Dachbegrünung [%].

#### **§ 5**

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen.
2. Nicht überdachte Stellplätze sind mit standortgerechten, überwiegend heimischen hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen; dabei ist je 1 bis 4 Stellplätze jeweils ein entsprechender Laubbaum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen. Jedem Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen. Für die Qualität der Bäume gilt § 3 Abs. 5 entsprechend. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

## **§ 6**

### **Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen planungsrechtlichen Satzungen**

Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Die Gestaltungssatzungen „Altstadt Bietigheim“ und „Ortskern Bissingen“ in den jeweils geltenden Fassungen gelten uneingeschränkt unabhängig von dieser Satzung.

## **§ 7**

### **Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen**

Für die Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt § 56 Landesbauordnung in der jeweils geltenden Fassung.

## **§ 8**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Entgegen § 3 die unbebauten Grundstücksflächen nicht oder nicht entsprechend den Vorgaben dieser Satzung begrünt.
2. Entgegen § 4 Abs. 1 Gebäude nicht oder nicht in der vorgegebenen Qualität begrünt.
3. Entgegen § 5 Abs. 1 Stellplätze in einer anderen als der vorgegebenen Qualität ausführt.
4. Entgegen § 5 Abs. 2 Stellplätze nicht oder nicht mit Bäumen der vorgegebenen Qualität überstellt.
5. Entgegen § 1 Abs. 2 den satzungsgemäßen Zustand nicht dauerhaft erhält.
6. Entgegen § 1 die Begrünung des Grundstücks bzw. Bauwerks nicht innerhalb der festgesetzten Frist vornimmt.

## **§ 9**

### **Inkrafttreten**

(§74 Abs. 6 LBO)

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Veröffentlichung in Kraft.

## **HINWEISE :**

### **1. Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.

### **2. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Sollten während der Bauarbeiten denkmalrechtlich relevante Funde entdeckt werden, behält sich die Behörde weitere Auflagen vor (§ 36 Abs. 2 Nr. 5 LVwVfG).

## VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
1. Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
2. Entwurfsbeschlüsse	
3. Offenlage	
3.1 Ortsübliche Bekanntmachung	
3.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
3.3 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	
4. Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	
5. Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Bietigheim-Bissingen, den 27.03.2026  
- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -