

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, 1. Änderung)**

B E G R Ü N D U N G

**Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 27.03.2026
- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -
III – 611 / AZ 61.26.03.5.1 fr**

- W A L T E R -

1. Erfordernis und Ziel der Aufstellung der Satzung

Für das Stadtgebiet der Stadt Bietigheim-Bissingen wurde am 23.06.2020 (GR 48/2020) eine Freiflächen- und Begrünungssatzung beschlossen., um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Die Satzung kommt in den Gebieten zum Tragen, für die keine Regelungen oder Festsetzungen durch rechtsverbindliche Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne oder anderen städtebaulichen Satzungen vorliegen.

Die Vorschriften kommen insbesondere bei Neubauvorhaben in Bereichen zum Tragen, in denen Bebauungspläne keine entsprechenden Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen enthalten, insbesondere im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Reine Nutzungsänderungen und unwesentliche bauliche Veränderungen (z.B. Dachausbau) sind von dieser Regelung ausgenommen.

Es hat sich nun gezeigt, dass die Regelungen teilweise nicht detailliert genug sind. Aufgrund dessen soll die Freiflächen- und Begrünungssatzung nun geändert bzw. angepasst werden. Dies soll über die Aufstellung einer Satzung nach § 74 Landesbauordnung (LBO) als örtliche Bauvorschrift erfolgen.

Ziel der Freiflächen- und Begrünungssatzung ist es, durch eine angemessene Durchgrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen das Erscheinungsbild der einzelnen Grundstücke und Gebäude sowie das Stadtbild insgesamt nachhaltig zu verbessern.

Gleichzeitig leisten begrünte und unversiegelte Flächen einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsraums. Sie bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen und wirken sich positiv auf das Stadtklima aus, da sich bepflanzte Flächen weniger stark aufheizen als versiegelte Flächen.

Mit einer Erhöhung des Grünanteils kann somit auch die Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität im Stadtgebiet verbessert werden.

Die geltende Satzung zu Freiflächen und Begrünung enthält für Vorgartenflächen, Einfahrten und Zugänge keine ausreichenden Regelungen, sodass in Einzelfällen großflächige, zusammenhängende Pflasterflächen entstehen konnten, ohne dass die Satzung dem entgegenwirken konnte.

2. Verfahren nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Satzung zur Regelung gestalterischer Anforderungen an bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen.

Nach § 74 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBO) können Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Zielsetzungen örtliche Bauvorschriften erlassen. Dadurch erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, auf die Gestaltung baulicher Anlagen sowie auf das Erscheinungsbild der bebauten Grundstücke Einfluss zu nehmen und eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung zu fördern.

Das Verfahren zur Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften richtet sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO nach den entsprechend anzuwendenden Vorschriften des Baugesetzbuchs, insbesondere nach § 1 Abs. 3, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 9 Abs. 7 und § 13 BauGB.

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

Allgemeine Anforderungen an nicht überbaute 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 (sogenannte Schottergärten) sind daher nicht zulässig. Die Freiflächen sind darüber hinaus mit standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern und Blühpflanzen möglichst durchmischt zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Vorgartenflächen, Zufahrten und Zugänge

Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Zufahrten, Zugänge und Stellplätze 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. In Vorgartenflächen sind daher lediglich bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze, Zufahrten, Zugänge sowie sonstige Nebenanlagen (z. B. Wärmepumpen, Fahrradstellplätze oder Müllbehälter) bis zu einem Anteil von maximal 60 % der Vorgartenfläche zulässig.

Freistehende Müll- und Abfallbehälter sowie sonstige Nebenanlagen, in der Vorgartenfläche, sind durch Begrünung und/oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Zur Begrünung des Straßenraums müssen zusammenhängende Zufahrten, Stellplätze und Zugänge 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.

Darüber hinaus sind Einfriedigungen zur öffentlichen Fläche ausschließlich als Bepflanzung oder als Bepflanzung in Kombination mit innenliegenden Maschen- oder Knüpfdrahtzäunen zulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 80 cm zur öffentlichen Fläche einhalten. Andere Ausführungen von Zäunen und Mauern können nach Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Baurecht bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen werden. Diese Maßnahmen sichern eine qualitätsvolle Gestaltung der Grundstücke und fördern dadurch eine städtebauliche Aufwertung.

Gestaltung und Begrünung von Dächern

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. Die Kombination von Dachbegrünungen und Solaranlagen bietet mehrere Vorteile. Neben der Rückhaltung von Niederschlagswasser kann eine Dachbegrünung durch den kühlenden Verdunstungseffekt zu höheren Solarstromerträgen beitragen.

Gestaltung und Begrünung von Stellplätzen

Die Bepflanzung der Stellplätze mit Bäumen dient 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 je ein bis vier Stellplätze mindestens 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 oder entlang den Stellplätzen in einem Abstand von mindestens 10 m (entspricht in etwa 4 Stellplätzen) angeordnet werden. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Wurzelraums ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen. 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 leisten Baumpflanzungen einen wichtigen Beitrag zur

Verbesserung des Stadtklimas. Durch Verschattung und Verdunstung kann die Aufheizung versiegelter Flächen reduziert werden. Zudem tragen Bäume durch die Filterung von Luftschadstoffen und Staubpartikeln zur Verbesserung der Luftqualität bei.