

Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Begrünungssatzung)

Begründung

Stand 02.03.2026 / 29.06.2026

1. Erfordernis und Ziel dieser Satzung

Neu- und Umbaumaßnahmen im Kornwestheimer Stadtgebiet führen regelmäßig zu einem Verlust von wertvollen Baumbeständen und Grünflächen. Bemerkbar macht sich dies auch in den stadtbildprägenden Vorgartenflächen, die bei privaten Umbau- oder Neubauvorhaben häufig für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder sonstigen Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen, vor allem in Gebieten ohne Bebauungsplan, kann dies regelmäßig nicht verhindert werden.

Mit einer Freiflächen- und Begrünungssatzung soll diesen, sowohl aus gestalterischer als auch ökologischer Sicht, negativen Entwicklungen zukünftig entgegengewirkt und die konsequente Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke bei allen Planungsmaßnahmen sichergestellt werden können. Darüber hinaus soll die Satzung auch der Sicherung und dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen dienen und dadurch einen wesentlichen Beitrag für eine gute Lebensqualität im direkten Wohnumfeld leisten.

Nach Analyse der aktuellen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Situation in Kornwestheim ergibt sich in Bezug auf die Regelungen zur Grünordnung und Grüngestaltung ein deutlicher Handlungsbedarf.

Bebauungspläne, die vor dem Jahr 2000 aufgestellt wurden, weisen regelmäßig nur unzureichende Regelungen in puncto Grünordnung/Grüngestaltung auf.

In diesen Bebauungsplänen fehlen dann beispielsweise Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke oder zu Einfriedungen. Pro Bebauungsplan können durchaus auch mehrere Defizite vorhanden sein.

Demgegenüber beinhalten viele Bebauungspläne die ab dem Jahr 2000 aufgestellt worden sind teils sehr dezidierte planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Grünordnung/Grüngestaltung, so dass hier oftmals kein allzu großer Handlungsbedarf besteht.

Ziel dieser Freiflächen- und Begrünungssatzung, die primär baugestalterischen Zwecken dient, ist, durch eine zukünftig angemessene Durchgrünung und Gestaltung das Erscheinungsbild der einzelnen Grundstücke und somit das Stadtbild im gesamten sukzessive aufzuwerten. Neben einer baugestalterischen Aufwertung kann der städtische Raum auch eine ökologische Verbesserung erfahren.

Des Weiteren kann die Satzung auch zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels beitragen. Eine vom Gemeinderat im Jahr 2022 - als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB - beschlossene gesamtstädtische klimaökologische Untersuchung („Klimopass“) beschreibt die klimatologische Situation in Kornwestheim und gibt der Stadt einen allgemeinen Handlungskatalog an die Hand, mit dem generell Verbesserungen der Hitzebelastung erreicht werden können.

Durch die Umsetzung der in der Freiflächen- und Begrünungssatzung nunmehr bezeichneten Regelungen bzw. durch „mehr Grün“ im Stadtgebiet kann die klimatische Situation durch Hitzereduzierung positiv beeinflusst und fortwährend verbessert werden. Ein erhöhter Grünanteil trägt aber auch zur Regenwasserrückhaltung und damit zur Hochwasservorbeugung und zur Grundwasserneubildung bei.

Die Begrünungs- und Gestaltungsregelungen dieser Satzung sind grundsätzlich bei Neubauvorhaben und bei wesentlichen Änderungen der baulichen Anlagen oder der nicht überbauten Grundstücksflächen umzusetzen.

Von diesen Regelungen ausgenommen sind reine Nutzungsänderungen und Umgestaltungen des Gartenbereiches (sofern keine zusätzliche Flächenversiegelung vorgenommen wird). Maßvolle Änderungen (z.B. im Gebäudeinneren) fallen ebenfalls nicht in den Anwendungsbereich dieser Satzung. Flächen und Gebäude, an denen keine Maßnahmen oder Änderungen durchgeführt werden, bleiben von dieser Satzung unberührt.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind - unabhängig von den Regelungen dieser Satzung - zulässig.

Die Berücksichtigung besonderer Sachlagen und Einzelfälle (Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen) kann im Vollzug nach den Regelungen des § 56 LBO erfolgen.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der ca. 345 ha große Geltungsbereich der Begrünungs- und Gestaltungssatzung überlagert rund 25% der Kornwestheimer Markungsfläche und umfasst im Wesentlichen die im Flächennutzungsplan der Stadt Kornwestheim dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er gliedert sich in die Teilbereiche A-E.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs kann den Plänen mit den Plannummern 1A, 1B, 1C, 1D und 1E, die Bestandteil dieser Satzung sind, entnommen werden.

Für ausschließlich gewerblich genutzte Bauflächen oder auch bestimmte Sonderbauflächen wie z.B. des großflächigen Einzelhandels sind die Regelungen dieser Satzung auf Grund einer differenzierten planerischen Ausgangssituation nicht sinnvoll anwendbar. Für diese Bereiche kann mittelfristig eine gesonderte Satzung erarbeitet werden.

Der Teilbereich A begrenzt sich auf die Kern- und Oststadt, der Teilbereich B auf die Weststadt, der Teilbereich C auf das Wohngebiet zwischen dem Römerhügelweg und der Straße „Vor dem Wald“, der Teilbereich D auf das Wohngebiet „Tambour“ an der Ludwigsburger Straße und der Teilbereich E auf den Stadtteil Pattonville.

3. Bauordnungsrechtliches Verfahren / bestehende Rechtsverhältnisse

Verfahren

Die Satzung dient der Durchführung baugestalterischer Absichten. Gemäß § 74 Abs. 1 Satz 1 LBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten örtliche Bauvorschriften erlassen und somit positive Gestaltungspflege betreiben und über die äußere Gestaltung einzelner baulicher Anlagen auf das äußere Erscheinungsbild Einfluss nehmen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 74 Abs. 1 und 6 LBO nach den entsprechend geltenden Vorschriften des § 1 Abs. 3 Satz 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 9 Abs. 7 und § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) erlassen.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich dieser Satzung existieren zahlreiche Bebauungspläne mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen sowie der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke. Diese Vorgaben sind das Ergebnis einer oftmals umfangreichen Abwägung, die in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren vorgenommen wurde. Darüber hinaus gelten aber auch noch zahlreiche, insbesondere ältere (einfache) Bebauungspläne, die keine Aussagen zur Begrünung oder Gestaltung der Gebäude und Freiflächen treffen. Gleiches gilt für Flächen im Innenbereich ohne Bebauungspläne (→ § 34 BauGB Gebiete). Hier sind Forderungen der Baugenehmigungsbehörde an die Begrünung und Gestaltung der Gebäude und Grundstücke ausschließlich im Rahmen von § 9 Abs. 1 LBO möglich.

Durch die vorliegende Satzung soll primär diese Regelungslücke hinsichtlich der Qualität von Gestaltung und Begrünung von Gebäuden und nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke in Bereichen, in denen keine Regelung in Form von Festsetzungen in Bebauungsplänen besteht, geschlossen werden.

Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und anderen städtebaulichen Satzungen nach dem BauGB, die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Bei den übrigen bauordnungsrechtlichen Inhalten bzw. Regelungen gemäß der LBO greift diese Freiflächen- und Begrünungssatzung. Ziel dieser Satzung ist also die Schaffung von einheitlichen, für jeden nachvollziehbaren und gleichermaßen geltenden Regelungen hinsichtlich der Gestaltung und Begrünung von Gebäuden und der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches.

Vor diesem Hintergrund ersetzen die Regelungen dieser Satzung ausschließlich sämtliche anders lautende *Örtliche Bauvorschriften* im Geltungsbereich dieser Satzung.

Die Gestaltungssatzung „Alter Ortskern“ vom 07.09.1995 soll jedoch uneingeschränkt neben dieser Satzung weiter gelten. Die Regelungen dieser Satzung tragen den besonderen stadtgestalterischen Gesichtspunkten des „Alten Ortskerns“ Rechnung, haben sich bisher bewährt und sollten deshalb in ihrer Gesamtheit zumindest mittelfristig unverändert weiter gelten.

Auf Denkmäler ist die Satzung nur anzuwenden, sofern dagegen keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen. Die konkrete Anwendung ist im Einzelfall mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

4.1 Begrünung/Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§ 4 der Satzung)

Um das Stadtbild nachhaltig zu verbessern, sollen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Freiflächen, die lediglich unterbaut sind (z.B. Tiefgaragen), als Grünflächen angelegt, bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Dies beinhaltet insbesondere unversiegelte und flächig begrünte Bereiche. Verstreute Material- und Steinschüttungen („Schottergärten“) sind in Folge dessen unzulässig.

Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen dient insgesamt der Aufwertung des Stadtbildes sowie einer angemessenen Durchgrünung der städtischen Quartiere. Die Pflanzung von Bäumen soll zu einer weiteren qualitativen Verbesserung des Stadtraumes beitragen. Gerade in verdichteten und stark versiegelten Bereichen sind Baumpflanzungen zur Aufwertung des Stadtbildes und der Aufenthaltsqualität besonders wichtig. Vor diesem Hintergrund ist bei einer Neubebauung von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches je angefangener 150 m² nicht über- und unterbauter Grundstücksfläche ein regionaltypischer Obsthochstamm oder ein heimischer, standortgerechter Laubbaum ein Baum zu pflanzen.

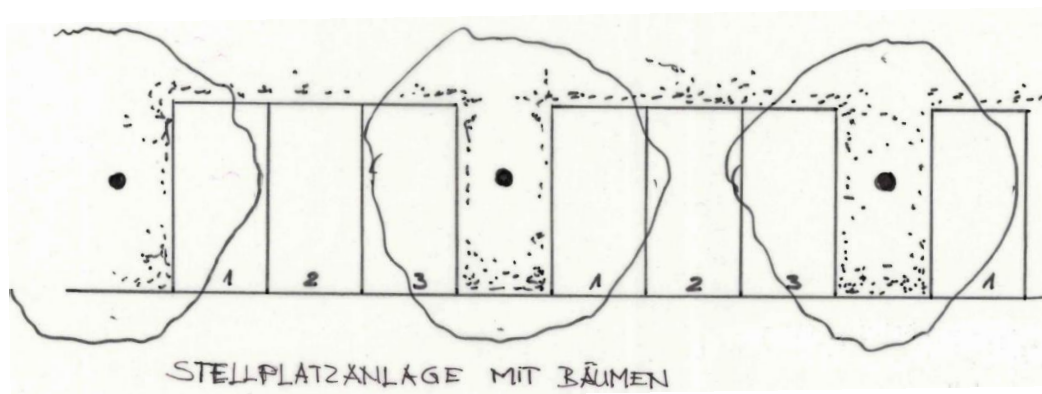
Diese Verpflichtung kann auch ausnahmsweise durch die Pflanzung einer Hecke oder einer Strauchgruppe aus heimischen Sträuchern auf mindestens 10 m² erfüllt werden.

Hecken- oder Strauchpflanzungen in Zusammenhang mit der Herstellung von Einfriedungen können jedoch nicht angerechnet werden.

4.2 Begrünung/Gestaltung der oberirdischen offenen Stellplätze (§ 5 der Satzung)

Oberirdische offene Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Pflastersystemen und einem Grünanteil von mindestens 30% zu befestigen. Bei der Herstellung von Stellplatzanlagen ist je 3 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen.

Der Standort soll so gewählt werden, dass die Stellplätze von dem Baum beschattet werden. Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind durch die notwendigen Bäume zu gliedern (→ siehe folgende exemplarische Darstellung).



Mit dieser Regelung soll eine zusätzliche Versiegelung minimiert und eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung ermöglicht werden. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. zur Verhinderung des Eindringens wassergefährdender Stoffe oder der Barrierefreiheit) können auch andere Materialien verwendet werden.

Die Vorschriften zur Gestaltung der oberirdischen offenen Stellplätze dienen zusätzlich der Durchgrünung und ansprechenden Gestaltung und fördern somit die Aufenthaltsqualität. Dies hat insbesondere im Bereich der in den öffentlichen Raum wirkenden Vorgartenflächen eine hohe Bedeutung.

Die vorgeschriebene Neupflanzung von einem Baum für 3 Stellplätze stellt sicher, dass ausreichend Volumen für die zukünftige Entwicklung der Baumkronen vorhanden ist.

Mit der Begrünung durch Bäume kann die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert werden. 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.

Da Flächen für Stellplätze als überbaute Grundstücksflächen zu werten sind, können die Bäume, die im Zusammenhang mit der Errichtung von Stellplätzen zu pflanzen sind, nicht im Rahmen des § 4 Abs. 1 und 2 dieser Satzung (Baumpflanzungen) angerechnet werden.

4.3 Begrünung/Gestaltung der Flächen von unterbauten Grundstücksteilen (§ 6 der Satzung)

Im Geltungsbereich dieser Satzung sollen nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen, dauerhaft begrünt werden. Durch diese Maßnahme kann der Grünflächenanteil auch in besonders dicht besiedelten Gebieten erhöht und darüber hinaus einer Erhöhung des Versiegelungsgrades entgegenwirkt werden.

Die durchwurzelbare Aufbau- bzw. Substratschicht muss mindestens 60 cm betragen. Mit diesem Mindestaufbau der Vegetationsschicht kann die erforderliche Qualität der Bepflanzung für eine positive Entwicklung der Pflanzen und damit eine sachgerechte Begrünung gewährleistet werden.

4.4 Begrünung/Gestaltung von Gebäuden (§ 7 der Satzung)

Mit der Begrünung flachgeneigter Dächer kann ein positiver Beitrag zur Erhöhung des städtischen Grünflächenanteils erzielt werden. Darüber hinaus kann sukzessive eine zweite grüne Infrastruktur im Stadtgebiet entstehen und somit ein ansprechendes Siedlungsbild gestaltet werden.

Die Vorgabe zur Dachbegrünung dient u.a. auch der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich begrünte Dächer positiv auf die lufthygienische Situation und die lokalklimatischen Verhältnisse aus. Die in dieser Satzung vorgeschriebenen Anforderungen an den Aufbau der Dachbegrünung gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung dieser Gründächer.

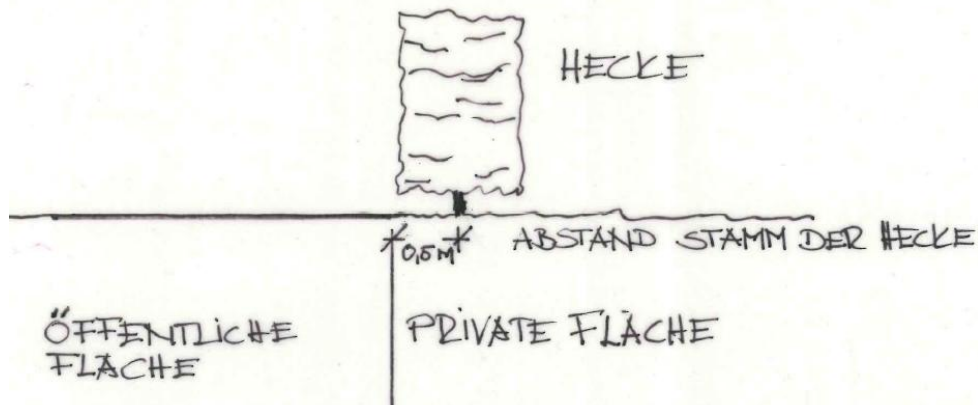
Neben der Regelung zur Dachbegrünung wird im Geltungsbereich dieser Satzung auch eine Fassadenbegrünung bei fensterlosen Fassaden ab einer Größe von 50 m² vorgegeben. Hierdurch können große Fassadenflächen durch eine entsprechende Begrünung durchbrochen und deren geschlossene Wirkung reduziert werden. Auch diese Maßnahme wirkt sich positiv auf das Stadtbild aus.

4.5 Gestaltung von Einfriedungen (§ 8 der Satzung)

Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sind stadtbildprägend und sollten deshalb das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Im Kornwestheimer Straßenbild zeigt sich, dass das Ortsbild durch zu hohe oder geschlossene (blickdichte) Einfriedungen negativ beeinflusst werden kann.

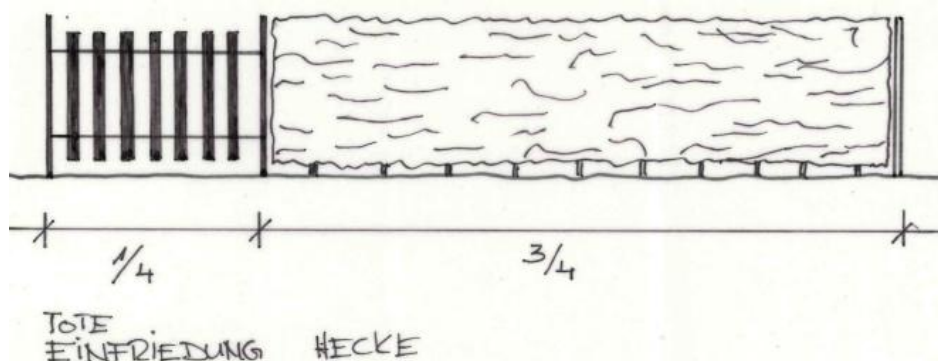
Vor diesem Hintergrund soll durch bestimmte Regelungen eine gewisse Einheitlichkeit erzielt werden und der Straßenraum und somit auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesteigert werden.

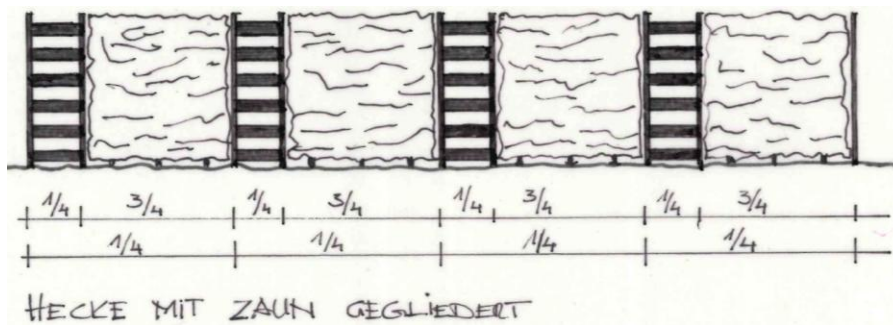
Entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sind Hecken und Sträucher (lebende Einfriedungen) zulässig. Diese müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Fläche von 0,5 m gemessen in Stammmitte einhalten (→ siehe folgende exemplarische Darstellung). Damit kann eine ausreichende Entwicklung der Hecken und Sträucher gewährleistet werden.



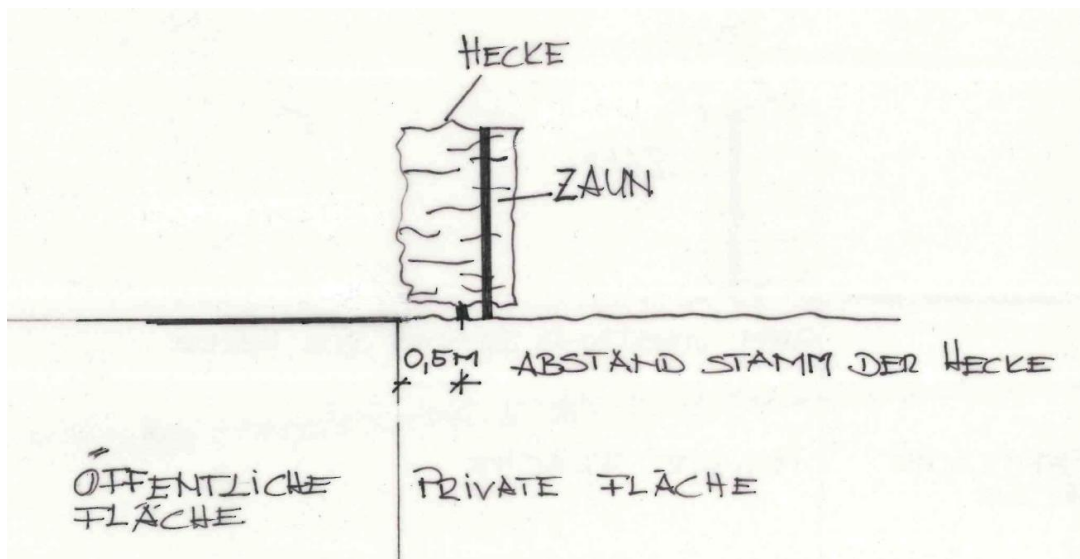
Lebende Einfriedungen sind grundsätzlich von Höhenbegrenzungen ausgenommen, da sie insbesondere im Übergang zur offenen Landschaft eine oftmals hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt darstellen.

Tote, offene Einfriedungen wie z.B. Holzzäune und Metallzäune (Maschendraht, Stabmattenzäune etc.) sind nur zulässig, sofern sie auf mindestens drei Viertel ihrer Länge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Hecke durchwachsen sind (→ siehe folgende exemplarische Darstellungen).

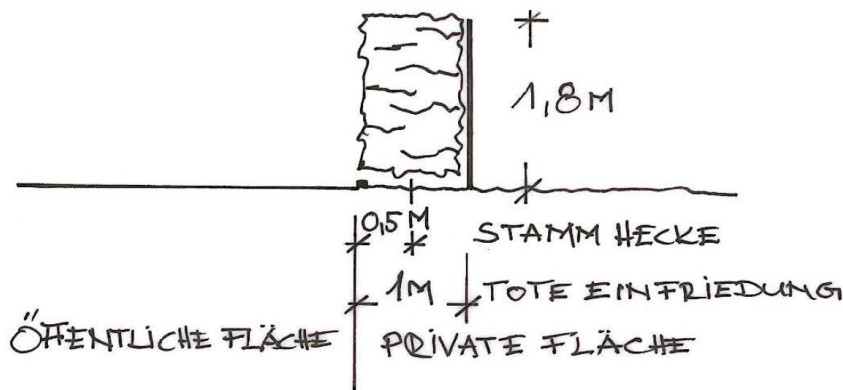




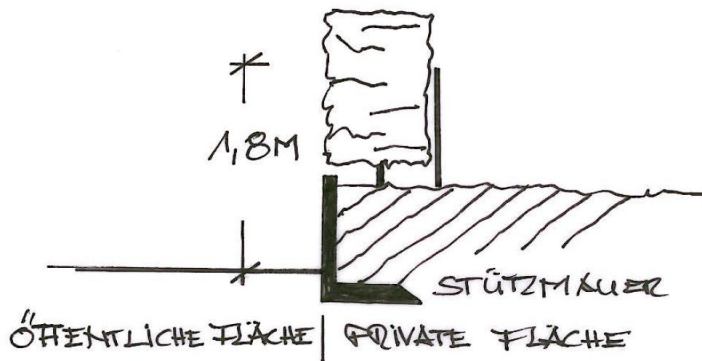
Die maximale Höhe toter Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,8 m. Dabei müssen die Hecken vor den Zäunen (in Richtung der öffentlichen Flächen) gepflanzt werden und einen Mindestabstand zur öffentlichen Fläche von 0,5 m gemessen in Stammmitte einhalten (→ siehe folgende exemplarische Darstellung).



Tote, geschlossene Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sind und eine durchgängige Hecke zwischen der toten (geschlossenen) Einfriedung und öffentlicher Verkehrsfläche gepflanzt wird. Damit kann eine ausreichende Entwicklung der Hecke gewährleistet werden, da sie nicht durch blickdichte tote Einfriedungen wachsen kann. Dabei müssen die Hecken einen Mindestabstand zur öffentlichen Fläche von 0,5 m gemessen in Stammmitte haben. Die maximale Höhe toter Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,8 m (→ siehe folgende exemplarische Darstellung).

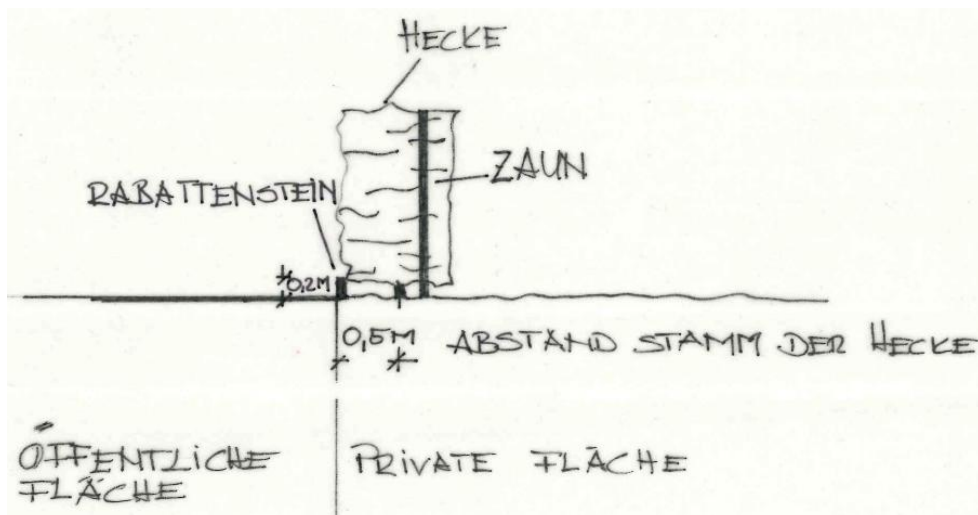


Stützmauern werden auf die Höhe der toten Einfriedung angerechnet. Abweichende Ausführungen bzgl. der Lage und zulässigen Gesamthöhe toter Einfriedungen können in begründeten Ausnahmefällen (z.B. bei bauordnungsrechtlich erforderlichen Absturzsicherungen gemäß LBO) zugelassen werden (→ siehe folgende exemplarische Darstellung).



HECKE UND EINFRIEDUNG AUF STÜTZMAUER

Rabattensteine, Aufkantungen oder Ähnliches sind in Kornwestheim ortsbildtypisch und deshalb entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,2 m zulässig (→ siehe folgende exemplarische Darstellung).



4.6 Begrünung/Gestaltung der Plätze für Abfallbehälter (§ 9 der Satzung)

Plätze für Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen. Diese Maßnahme sichert eine ansprechende Gestaltung der Grundstücke und trägt zur Aufwertung des Stadtbildes bei.

4.7 Begrünung/Gestaltung der Garten-/Gerätehütten und Pergolen (§ 10 der Satzung)

Garten- oder Gerätehütten sowie Pergolen sind im Bereich der Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Verkehrsflächen hin vollständig einzugrünen (z.B. durch eine Fassadenbegrünung oder Hecke). Durch diese Maßnahme kann der Grünflächenanteil auf den Grundstücken erhöht werden.

Hinweis:

Eine Pergola ist eine Konstruktion aus Stützsäulen mit Balken oder Sparren. Die Konstruktion ist nach allen Seiten und nach oben hin offen. Eine Pergola hat kein festes Dach. Sie dient vor allem der Verschattung und kann von Pflanzen berankt werden.

4.8 Begrünung/Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr (§ 11 der Satzung)

Feuerwehruzufahrten müssen für die eingesetzten Fahrzeuge geeignet und befestigt sein. Als Befestigung gelten Rasengitter (Kunststoff) und Schotterrasen. Aufstellflächen der Feuerwehr für tragbare Leitern sind als Rasenflächen auszuführen. Ausnahmsweise sind Rasengittersteine zulässig. Die Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen ist umzusetzen und einzuhalten. Auch mit dieser Maßnahme kann zu einer angemessenen Durchgrünung der städtischen Quartiere beigetragen und der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden.

Für die Ausarbeitung der Satzung:

Fachbereich Planen und Bauen - Abteilung Stadtplanung
Kornwestheim, 02.03.2026 / 29.06.2026