

Gestaltungssatzung Freiraum und Klima der Gemeinde Walluf (Freiraumsatzung)

Aufgrund des § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr.66) und der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf am 26.02.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Ziel der Satzung

Die Satzung verfolgt das Ziel, die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen und die Begrünung baulicher Anlagen in klimaangepasster Form sicherzustellen, um gesunde Lebensverhältnisse zu gewährleisten und die natürlichen Lebensgrundlagen zu bewahren.

§ 2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einschließlich der unterbauten Freiflächen (Grundstücksfreiflächen) und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

(2) Die Satzung ist für alle Errichtungen, Änderungen und Nutzungsänderungen anzuwenden, die nach der HBO genehmigungsfrei, genehmigungsfreigestellt oder genehmigungspflichtig sind. Voraussetzung ist, dass die Errichtungen, Änderungen und Nutzungsänderungen die Grundstücksfreiflächen oder die äußere Gestaltung baulicher Anlagen betreffen.

(3) Eine Änderung gemäß § 2 (2) führt dazu, dass die in der Satzung beschriebenen Vorgaben für diejenigen Bauteile und Teilbereiche der Flächen einzuhalten sind, die in einem direkten baulichen Zusammenhang mit der Änderung stehen.

(4) Zum Vollzug der Satzung ist ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen. Bei genehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 2 (2) ist dieser lediglich nach Aufforderung vorzulegen.

§ 3 Begriffe und Allgemeines

(1) Begrünung im Sinne der Satzung ist die dauerhafte Bepflanzung.

(2) Die Herstellung der Begrünung hat spätestens in der auf die abschließende Fertigstellung des Bauvorhabens (gemäß § 84 (1) HBO) folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen auf Antrag möglich.

(3) Abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

(4) Die nach dieser Satzung zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen standortgerecht sein. Standortgerechte Empfehlungen können bei der Gemeinde angefragt werden.

§ 4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

(1) Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und zum Beispiel mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung im Sinne dieser Satzung sind Schüttungen

aus Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterrasen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem.

(2) ¹Die Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen. ²Zulässig befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Niederschläge entweder versickern, verdunsten, gesammelt werden oder in angrenzende Pflanzflächen abfließen können. ³Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. ⁴Zugänge, Zufahrten, Wege, Flächen für die Feuerwehr, Kfz-Stellplätze und andere zulässig befestigte Flächen sind auf das funktional notwendige Maß zu beschränken.

(3) Bei der Gestaltung der zulässig befestigten Flächen sind vorrangig Oberflächenmaterialien zu verwenden, die sich bei Sonneneinstrahlung weniger aufheizen.

(4) Die Grundstücksfreiflächen sind so zu gestalten, dass keine Nachteile für bestehende Bäume auf Nachbargrundstücken oder öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen entstehen.

(5) Auf gesetzlich erforderlichen Kinderspielplätzen ist in den Sommermonaten für ausreichende Verschattung zu sorgen. Die Verschattung kann insbesondere durch standortgerechte Laubbäume oder geeigneten technischen Sonnenschutz hergestellt werden.

§ 5 Gestaltung von Außenwänden / Fassaden

Größtenteils nach Osten, Süden und Westen orientierte Fassadenbereiche sind überwiegend so auszugestalten, dass sie sich bei Sonneneinstrahlung weniger aufheizen. Blendwirkungen sind dabei auszuschließen.

§ 6 Eingeschränkte Geltung

Die Regelungen der nachfolgenden §§ 7 – 9 gelten nur in festgesetzten Gewerbegebieten.

§ 7 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

(1) Bei oberirdischen Stellplätzen ist für ausreichende Verschattung zu sorgen. Je angefangene 4 oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen ist dazu ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

(2) Bei Errichtung oder baulichen Änderungen sind Dächer von Carports, Garagen und Nebenbauten mit bis zu 20° Neigung mit mindestens 8 cm hoher Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht zu begrünen. Eine Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist zulässig.

(3) Nicht überbaute Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mindestens 0,8 m hohen Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Im Radius von mindestens 2,5 m um jede Baumpflanzung ist die Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht auf mindestens 1,2 m zu erhöhen.

Die Oberkanten der Vegetationstragschicht auf den Tiefgaragen müssen niveaugleich mit den Geländeoberkanten der daran angrenzenden Flächen abschließen.

§ 8 Gestaltung von Dächern

(1) Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 20° sind mit mindestens 12 cm Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht vollständig zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige technische Anlagen und nutzbare Freibereiche auf den Dächern. Eine Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist zulässig.

(2) ¹Sofern eine Begrünung des Dachs ohne wesentliche statische Änderungen nicht möglich ist, sind alternative Begrünungen nachzuweisen oder herzustellen. ²Hierfür sind anstelle der Dachbegrünung je angefangene 20 m² nicht hergestellter Dachbegrünung zusätzlich ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder zu pflanzen oder zusätzlich eine 10 m² große mit Sträuchern begrünzte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder herzustellen. ³Bestehende standortgerechte Bäume oder mit standortgerechten Sträuchern begrünzte Flächen auf dem Baugrundstück werden dabei angerechnet.

§ 9 Gestaltung von Außenwänden / Fassaden

(1) Fassadenflächen sind bis zu einer Höhe von 3 m abzüglich der Fenster- oder Türöffnungen zu mindestens 50 % flächig zu begrünen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen. Grenzständige Außenwände zu Nachbargrundstücken bleiben unberücksichtigt.

(2) ¹Von den Regelungen in § 9 (1) kann abgewichen werden, wenn anstelle der Außenwandbegrünung je angefangene 20 m² nicht hergestellter Außenwandbegrünung zusätzlich ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachgewiesen oder gepflanzt wird oder zusätzlich eine 10 m² große mit Sträuchern begrünzte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachgewiesen oder hergestellt wird. ²Bestehende standortgerechte Bäume oder mit standortgerechten Sträuchern begrünzte Flächen auf dem Baugrundstück werden dabei angerechnet.

(3) Im Fall einer reinen energetischen Sanierung entfällt die Pflicht zur Anbringung einer Fassadenbegrünung.

§ 10 Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt § 73 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig gemäß § 86 (1) Nr. 23 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine der in den §§ 3 (2) bis (3), 4, 5, 6 und 7 genannten Verpflichtungen verstößt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000,- EUR geahndet werden.

(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) gilt in seiner jeweils gültigen Fassung.

§ 12 Verhältnis zu Bebauungsplänen

Soweit Bebauungspläne einzelne oder mehrere Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen treffen, finden die auf diese Festsetzungen bezogenen Vorschriften dieser Freiraumsatzung keine Anwendung.

§ 13 Verhältnis zu denkmalschutzrechtlichen Belangen

Sofern denkmalschutzrechtliche Belange einer Begrünung von baulichen Anlagen (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) entgegenstehen, sind alternative Begrünungen entsprechend § 8 (2) bzw. entsprechend § 9 (2) nachzuweisen oder herzustellen.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie gilt für alle Verfahren, die nach Inkrafttreten der Satzung eingeleitet werden.

Hinweis:

Zu dieser Satzung liegt eine Liste empfohlener Bäume, Sträucher und Pflanzen für Dach- und Fassadenbegrünung vor.

**Walluf, den 27.02.2026
Der Gemeindevorstand Walluf**

gez.

Nikolaos Stavridis (Bürgermeister)