

Satzung **über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in der Gemeinde Ötigheim**

Aufgrund der von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in ihrer jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung von 05.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 in Verbindung mit § 37 LBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Ötigheim in seiner Sitzung am 17.03.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Satzung

- (1) Die nach Maßgabe des § 37 LBO bei Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken herzustellenden Stellplätze (notwendige Stellplätze) sind hinsichtlich ihrer Anzahl gemäß den Angaben des § 2 dieser Satzung nachzuweisen.
- (2) Für die Herstellung der Stellplätze gelten die Vorschriften des § 37 LBO entsprechend.

§ 2

Anzahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO richtet sich nach der Größe der Wohneinheit. Sie beträgt bei

Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche	1,0 Stellplätze
Wohnungen größer 50 m ² bis 100 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnungen größer 100 m ² Wohnfläche	2,0 Stellplätze.

- (2) Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden.
- (3) Die Wohnfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S.2346).
- (4) Gefangene Stellplätze sind anrechenbar sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

§ 3

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet westlich der B 36 und ist dem beigefügten Abgrenzungsplan zu entnehmen. Ausgenommen sind die planungsrechtlich gesicherten Gewerbe-, Industrie-, Sondergebiete und vorhabenbezogene Bebauungspläne.
- (2) Sollte in einem zukünftigen Bebauungsplan eine höhere Stellplatzverpflichtung festgesetzt werden, so ist dies ausdrücklich in den jeweiligen Örtlichen Bauvorschriften anzugeben.

§ 4 Ausnahmen

Für Sonderformen des Wohnens wie Pflegeheime sind nach § 56 Abs. 5 Landesbauordnung abweichende Regelungen über die Anzahl der herzustellenden Stellplätze zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen den Vorgaben des § 2 dieser Satzung eine Neu- oder Umbaumaßnahme durchführt oder eine Nutzungsänderung zu Wohnraum vornimmt, ohne die für die einzelnen Wohneinheiten notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung über die Stellplatzverpflichtung in der Gemeinde Ötigheim tritt am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Ötigheim geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ötigheim, den 18.03.2020

Frank Kiefer
Bürgermeister

Begründung

1 Stellplatzanforderung nach LBO

Nach § 37 Abs. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Statt notwendiger Kfz-Stellplätze ist auch die Herstellung notwendiger Garagen zulässig. Die Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV Stellplätze) ermöglicht bei Nichtwohngebäuden und guter Einbindung des Standorts in den ÖPNV Abschläge bis zu 30% der notwendigen Stellplätze. Die Reduzierung der Stellplätze gemäß VwV Stellplätze gilt nicht für die notwendigen Kfz-Stellplätze von Gebäuden mit Wohnungen. Notwendige Kfz-Stellplätze von Gebäuden mit Wohnungen können nicht abgelöst und auch nicht in ihrer Anzahl reduziert werden. Eine Abweichung von der Herstellungspflicht besteht nach § 37 Abs. 7 LBO nur dann, wenn die Herstellung bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Kfz-Stellplätze oder Garagen, unmöglich oder unzumutbar ist oder auf dem Baugrundstück aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ausgeschlossen ist.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind über die Kfz-Stellplätze hinaus Fahrrad-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen. Die Fahrrad-Stellplatzpflicht deckt sowohl den Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner als auch den Bedarf der Besucherinnen und Besucher ab. Auf sie kann bei Gebäuden mit Wohnungen nicht verzichtet werden. Fahrradstellplätze sind nicht Gegenstand dieser Satzung.

2 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung über eine Stellplatzsatzung

Der Gesetzgeber ermächtigt nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Gemeinden, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu 2 Stellplätze zu erhöhen. Der Bauherr muss dann mehr als 1,0 Stellplätze herstellen.

Voraussetzung für die Satzung nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist, dass diese durch Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe gerechtfertigt sind.

3 Planerfordernis

Die Gemeinde Ötigheim weist, wie bei Orten mit langer Geschichte üblich, verschiedene Entwicklungsphasen auf. Von der Entwicklung entlang bestehender Erschließungsstraßen, über die Erarbeitung von Baufluchtenplänen, bis hin zur heutigen Planung durch Bebauungspläne, spiegeln sich die jeweiligen Planungsphasen im Ortsbild wider.

Durch die Entwicklung des öffentlichen und privaten Verkehrs hat sich in den letzten Jahrzehnten eine deutliche Veränderung ergeben. Waren früher private Fahrzeuge - von landwirtschaftlichen Zugmaschinen abgesehen - die Ausnahme, bilden sie heute einen selbstverständlichen Teil der allgemeinen Mobilität, die sich in einer hohen Fahrzeugdichte niederschlägt. Aufgrund des ausbaufähigen öffentlichen Nahverkehrs erhöht sich das Erfordernis nach privaten Fahrzeugen, so dass heute mehrere Pkw pro Wohneinheit üblich sind. Eine Erhöhung der Fahrzeugdichte für den Individualverkehr ist absehbar, da im beruflichen wie privaten eine erhöhte Flexibilität und Mobilität erwartet wird. Es wurde daher geprüft, ob verkehrliche oder städtebauliche Gründe für eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sprechen.

In den vergangenen Jahren kam es immer wieder zu erheblichen Engpässen für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Müllfahrzeuge etc. durch parkende Autos auf Gehwegen und Straßen. Die

Gemeinde möchte diese Missstände beenden und begründet damit die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Verkehrliche Gründe

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Im Zuge der angestrebten Verdichtung und Innenentwicklung der bebauten und unbebauten Grundstücke möchte die Gemeinde rechtzeitig hier die Weichen stellen, dass die notwendigen Stellplätze in ausreichender Zahl ausgewiesen werden.

Es ist bekannt, dass einem starken Parkierungsdruck mit verkehrspolizeilichen Mitteln allein nicht wirksam begegnet werden kann. Behinderungen von Einsatzfahrzeugen des Rettungsdienstes, der Feuerwehr und des gemeindlichen Winterdienstes wären in diesem Fall nicht auszuschließen.

In Ötigheim gibt es verkehrliche Probleme, vor allem Interessenkollisionen zwischen ruhendem und fließendem Verkehr. Es wird zwar davon ausgegangen, dass alle Verkehrsteilnehmer aufeinander Rücksicht nehmen, doch durch im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge werden diese Straßen unübersichtlich. Durchfahrende Fahrzeuge können dabei andere Verkehrsteilnehmer, Radfahrer, Passanten und spielende Kinder gefährden. Um problematisches Verkehrsverhalten wie Gehwegparken zu verhindern und die Wirksamkeit von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu fördern, hält die Gemeinde es für sinnvoll die Zahl der geforderten Stellplätze zu erhöhen.

Städtebauliche Gründe

Im historischen Ortskern sind Straßen und Wege in der Regel für die Fußgänger und den rollenden Verkehr ausgelegt, das Abstellen von Pkw ist trotz der bereits angelegten öffentlichen Parkplätze oft nicht möglich. Die Pkw sollten daher auf den eigenen Grundstücken abgestellt werden können. Bei einer Nachverdichtung, zum Beispiel durch Neubau auf bislang unbebauten Grundstücken oder dann, wenn die bestehenden Wohnraumreserven wie Dachböden oder Scheunen ausgenutzt werden sollen, ist es erforderlich, dass ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden, damit die Anwohner nicht in den öffentlichen Raum ausweichen.

Für neue Wohneinheiten wird daher die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen abweichend von den Festsetzungen des § 37 Abs.1 LBO gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht. Dabei wird die Erhöhung an die Anzahl der Wohneinheiten angepasst. Sie wird daher wie folgt festgesetzt:

Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche	1,0 Stellplätze
Wohnungen größer 50 m ² bis 100 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnungen größer 100 m ² Wohnfläche	2,0 Stellplätze.

Diese Regelung gilt nur für die Schaffung von neuen, abgeschlossenen Wohneinheiten und nicht für die bloße Erweiterung der Wohnfläche bestehender Wohneinheiten. Es wird als unverhältnismäßig angesehen, im Falle einer bloßen Erweiterung der Wohnfläche einer bereits bestehenden Wohnung zusätzliche Stellplätze zu verlangen.

Soweit sich bei der Stellplatzberechnung Dezimalzahlen ergeben, sind diese aufzurunden (z.B. 4,5 = 5 Stellplätze).

Gefangene Stellplätze gelten nur dann als Stellplätze im Sinne dieser Satzung, wenn sie der gleichen Wohneinheit wie der dahinterliegende (gefangene) Stellplatz zugeordnet sind. Nur in diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass eine Absprache innerhalb des betreffenden Haushalts stattfinden kann und beide Stellplätze genutzt werden können. Im Allgemeinen wird auf die Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (GaVo) hingewiesen.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich über das Gemeindegebiet westlich der B 36; maßgeblich ist der beigefügte Abgrenzungsplan. Ausgenommen sind die planungsrechtlich gesicherten Gewerbe-, Industrie-, Sondergebiete, Gemeinbedarfsflächen und vorhabenbezogene Bebauungspläne.

Er schließt auch die Bereiche der nachstehenden rechtskräftigen Bebauungspläne ein:

Titel	Datum
Bietigheimer Weg, Rehgarten, Schlangenrain	25.07.1966
Breit – Eich	05.02.1981
Breit – Eich, Erweiterung	02.08.2008
Große Bahnwiese (Abrundungssatzung)	24.08.1993
Hagenäcker I, 1. Änderung	21.07.2005
Hagenäcker I, 2. Änderung	31.10.2007
Hagenäcker I, 3. Änderung	21.06.2012
Hagenäcker I, 4. Änderung	05.10.2017
Hagenäcker II	26.11.2015
Hanfländer	25.06.1992
Hopfengarten	28.08.1997
Hopfengarten, 1. Änderung	29.07.2010
Lindenstumpen I	07.09.1976
Lindenstumpen II	09.03.1983
Morgenstraße	24.11.2011
Mühlstraße / Rehgartenstraße (Ergänzungssatzung)	23.07.2009
Rehgarten	12.06.1961
Steinäcker I	19.06.1970
Steinäcker II	18.11.1974
Steinäcker II und III, Ergänzung	02.06.1978
Steinäcker III	03.09.1976
Steinäcker IV	05.02.1981
Süd – Ost	30.06.1951
Teilbereich Rastatter – Ludwig- und Mühlstraße	03.07.2000
Zwischen Kronen – Linden – Kreuz – und Kirchstraße	07.06.1984

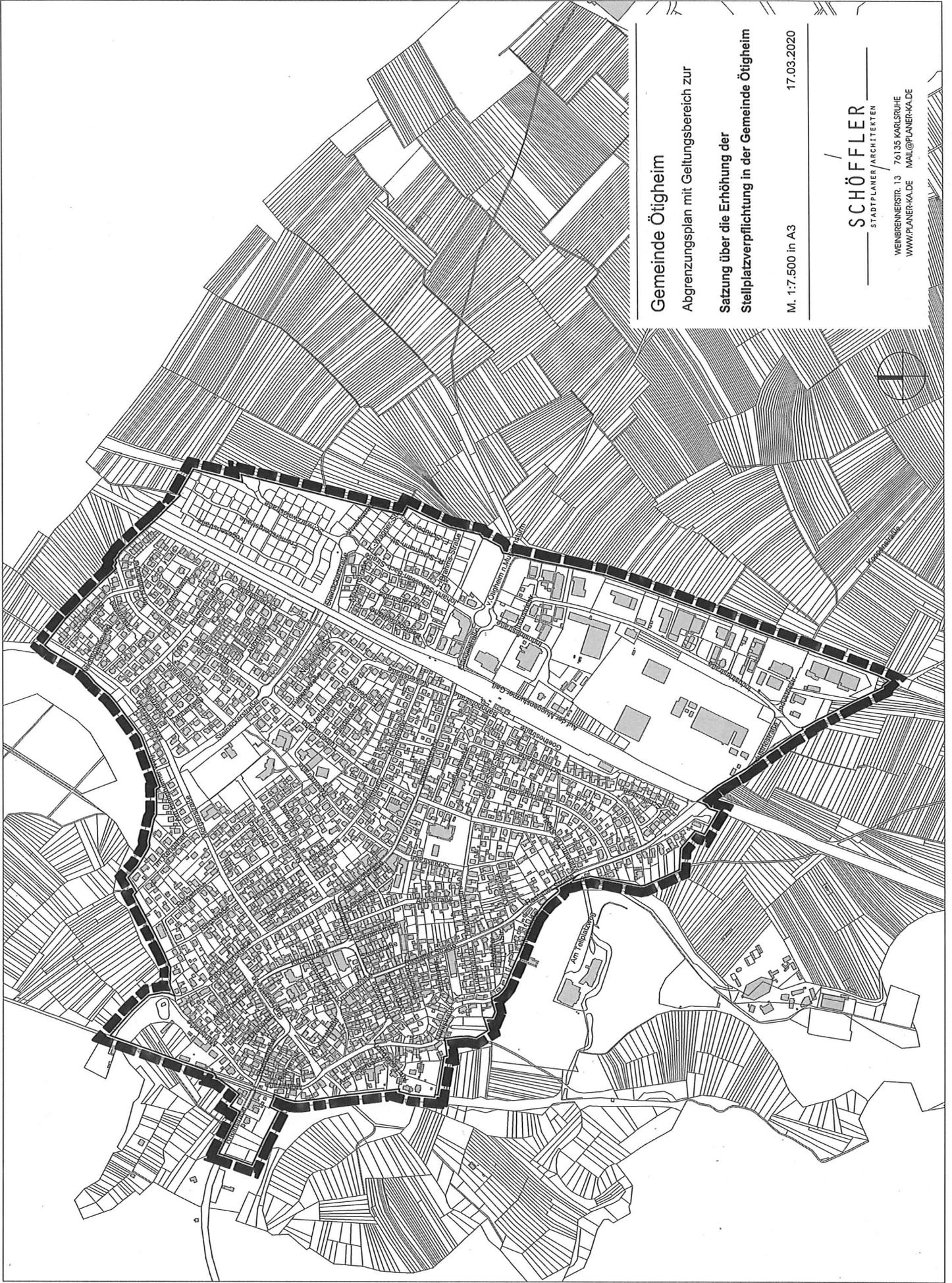
Mit Rechtskraft dieser Stellplatzsatzung gilt diese auch für die Gebiete der o.g. Bebauungspläne. Sofern dort bereits Regelungen vorhanden sind, werden diese durch die Bestimmungen dieser Satzung ersetzt.

5 Ausnahmen (Sonderregelung)

Bei bestimmten Sonderformen des Wohnens, wie beispielsweise Pflegeheimen oder Seniorenwohnanlagen o.ä. kann in der Regel von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden. Um für diese Fälle eine unbeabsichtigte Härte zu vermeiden, wird nach § 56 Abs. 5 LBO von der Stellplatzverpflichtung abgesehen. Es sind stattdessen abweichende Regelungen über die Anzahl der herzustellenden Stellplätze zulässig.

Für andere Nutzungen ist der Stellplatzbedarf gemäß LBO und der VwV Stellplätze zu ermitteln.

Auch in künftigen Bebauungsplanverfahren (z.B. bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) steht es der Gemeinde offen im Rahmen ihrer planerischen Entscheidung bedarfsgerechte, abweichende Regelungen zu treffen.



Gemeinde Ötigheim

Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich zur

**Satzung über die Erhöhung der
Stellplatzverpflichtung in der Gemeinde Ötigheim**

M. 1:7.500 in A3

17.03.2020

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITECTEN

WEINBENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE