

Landkreis Heilbronn

Anlage 1

Gemeinde



Gemarkung Nordheim und Nordhausen

Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen 2022 1.Änderung

08125074_0860_093_01_RE

Entwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 18.11.2022/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon 07142/9534-0

Abwägung ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den

Rauschmaier Ingenieure GmbH

- Anlage
2. Begründung und Umweltbericht
 3. zusammenfassende Erklärung
mit Verfahrensvermerken und Abwägung,
 4. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

A.I **Satzungstext**

Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Gemeinde Nordheim (Stellplatzsatzung 2022)

Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim hat am aufgrund von § 74 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 6 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit geltenden Fassung die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der Ortsteile Nordheim und Nordhausen soweit es sich um unüberplanten Innenbereich oder planungsrechtliche Festsetzungen die nicht auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes/Baugesetzbuches (ausgefertigt 23.06.1960) erlassen wurden, handelt [und den Bereich des Bebauungsplanes Schelmental \(rechtsverbindlich seit dem 02.12.1971\)](#). Ausgenommen sind alle Gebiete mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch, [soweit sie nicht in Satz 1 genannt sind](#), und die Bereiche, für die die Stellplatzsatzung vom 11.03.1996 bereits Regelungen getroffen hat.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelungen in dieser Satzung gelten für die Errichtung von Gebäuden mit mindestens einer Wohnung.

§ 3 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen von 45 m² bis unter 75 m² Wohnfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht (notwendige Stellplätze gemäß § 37 Abs.1 LBO).

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen von 75 m² und mehr Wohnfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht (notwendige Stellplätze gemäß § 37 Abs.1 LBO).

Bruchzahlen werden aufgerundet.

§ 4 Abweichende Regelungen

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden (§§ 56, 37 Abs. 7 LBO).

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer ein Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB nach Inkrafttreten dieser Satzung umsetzt, ohne die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Nordheim, den

.....
Schiek - Bürgermeister

Inkrafttreten:

Die durch Beschluss des Gemeinderats vom als Satzung beschlossenen örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Nordheim, den

.....
Schiek – Bürgermeister

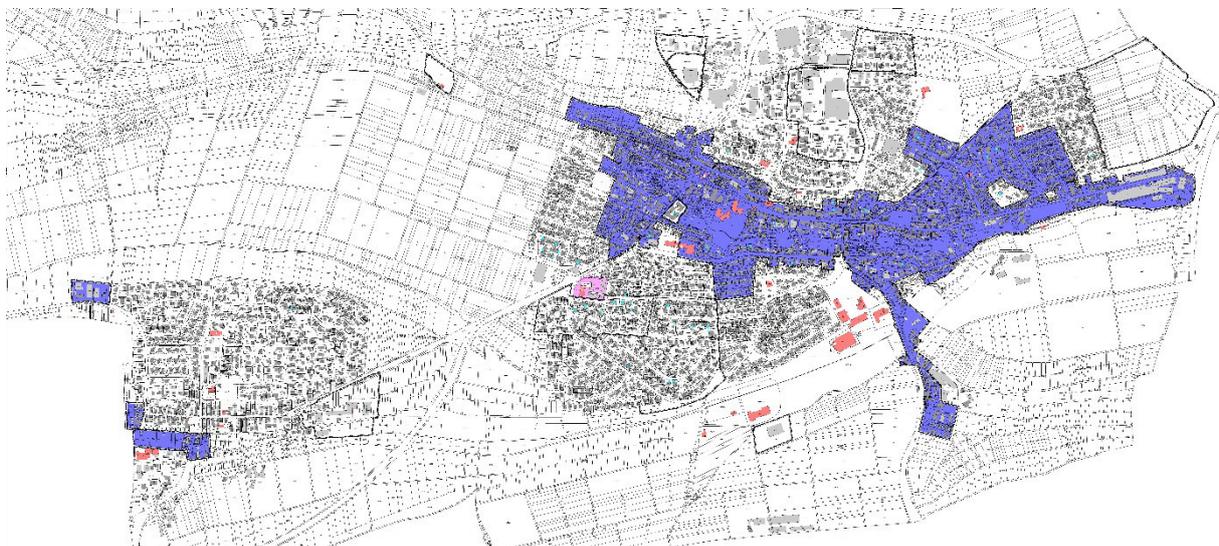
1. Anlass der Planung

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohneinheit pauschal mindestens ein geeigneter Stellplatz für Kfz herzustellen ist. Die allgemeine Regelung orientiert sich dabei nicht an den konkreten örtlichen Verhältnissen und Bedarfen.

Durch die Landesbauordnung besteht die Möglichkeit, aus diversen Gründen (Verkehr, Städtebau oder sparsamer Umgang mit der Fläche) eine kommunale Stellplatzsatzung zu beschließen. In dieser kann gezielt auf äußere Rahmenbedingungen und Besonderheiten Rücksicht genommen und die Anzahl notwendiger Stellplätze auf bis zu zwei (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO) erhöht werden.

In den alten Ortsteilen der Gemeinde und in den frühen Siedlungserweiterungen kommt es immer wieder vor, dass alte Gebäude abgerissen und durch neue Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Diese an sich gewünschte innerörtliche Verdichtung führt im Bereich des ruhenden Verkehrs zu unbefriedigenden Zuständen, wenn nur der in der Landesbauordnung vorgesehene eine Stellplatz je Wohnung hergestellt wird. Da in den alten Ortskernen ohnehin ein Mangel an Parkplätzen für Pkw besteht, auf der anderen Seite die Gemeinde aber Teil des ländlichen Raumes ist und daher einen höheren Pkw-Anteil hat, gab es Handlungsbedarf.

2. Geltungsbereich



Der festgesetzte räumliche Geltungsbereich (Regelungsbereich) dieser Satzung bezieht sich auf die alten Ortskerne und die Siedlungserweiterungen der dreißiger und fünfziger Jahre, in denen derzeit die Wohnbebauung überwiegt und in denen mit einer weiteren Verdichtung und Umwandlung ehemals anders bzw. weniger intensiv genutzter Gebäude gerechnet werden muss. Bereiche mit rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen (zumeist Bebauungsplänen, aber auch Abrundungssatzungen) erschienen nicht regelungsbedürftig. Zwar besteht die Möglichkeit eine erhöhte Stellplatzzahl festzusetzen erst seit dem 01.01.1996, die Gebiete davor sind aber zumeist weniger verdichtet bebaut und mit größeren Straßenflächen versehen, sodass eine Regelung nicht mit der gleichen Dringlichkeit erforderlich ist, wie in den alten Ortskernen und den frühen Siedlungserweiterungen.

Eine Ausnahme ergab sich im Bereich des Bebauungsplanes Schelmental, wo unüberplante Bereiche mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beurteilt wurden. Da die Straßenverhältnisse mit drei bis vier Metern Breite sehr sparsam ausgebildet sind (aufgrund der geringen Siedlungstätigkeit lohnte sich bisher ein Ausbau nicht), war auch dieser Bereich regelungsbedürftig.

3. Begründung der getroffenen Vorschriften

Im gesamten Gemeindegebiet schlägt sich der individuelle Mobilitätsbedarf der Einwohner in einem erhöhten Stellplatzbedarf nieder. Grundsätzlich gilt, dass der Grundstückseigentümer für den von ihm hervorgerufenen Stellplatzbedarf selbst zuständig ist und nicht auf die öffentlichen Flächen im Straßenraum zurückgreifen darf. In den alten Ortskernen und den frühen Siedlungserweiterungen stehen auch keinerlei Reserveflächen mehr zur Verfügung, die für öffentliche Parkplätze als Ersatz genutzt werden könnten.

Die bestehenden Busanbindungen reichen für die zur täglichen Lebensführung notwendige Mobilität nicht aus, um den Bedarf auf 1 KFZ pro größeren Haushalt zu senken. Dies gilt auch unter Einbeziehung des Radverkehrs. Daraus leitet sich der Regelungsbedarf der erhöhten Stellplatzanforderung ab.

Die Zahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze für KFZ wird durch die Regelung, dass ein Teil davon als Fahrradabstellplätze ausgeführt werden kann, wieder etwas verwässert. Es bleibt zu hoffen, dass durch die Elektrobikes sich auch in der ländlichen und sehr hügeligen Landschaft der Radverkehr positiv entwickelt.

Für sehr kleine Wohnungen wurde eine Ausnahme gemacht, da diese zumeist von Singles bewohnt werden, die nur ein Auto haben. Außerdem spielte auch hierbei der Kosteneffekt eine Rolle.

Ungelöst ist in allen Fällen, dass es zumeist keine Stellplätze für Besucher oder Lieferdienste gibt und dieser (meist ebenfalls steigende) Bedarf nur auf der öffentlichen Verkehrsfläche abgedeckt werden kann.

Ungelöst bleibt auch, dass manche Stellflächen als Zwischenlager zweckentfremdet werden. Es ist jedoch nicht Aufgabe einer Satzung, auch diesen Bedarf zu berücksichtigen, zumal die Möglichkeiten des Ordnungsrechtes noch nicht vollständig ausgeschöpft erscheinen.

Abschließend lässt sich festhalten, dass die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung die Stellplatzprobleme im öffentlichen Raum nicht lösen kann und dies auch nicht zur Aufgabe hat. Sie leistet aber einen Beitrag dazu, einer weiteren Verschärfung der bereits angespannten Stellplatzsituation bzw. einer Verschlechterung der Stellplatzsituation vorzubeugen.

4. Verfahrensablauf

Im Gt-info Nr.750/1995 wird die Auffassung vertreten, dass die Vorschriften über die Sicherung der Bauleitplanung (§§ 14ff BauGB) nicht anwendungsfähig seien. Um für die übrigen Bereiche eine rechtssichere Regelung zu haben, erfolgte für diese der Satzungsbeschluss und die Änderung wurde als eigenständiges Verfahren durchgeführt. Gemäß § 3 Abs.1 Nr.2 wurde von der erneuten frühzeitigen Beteiligung abgesehen, weil diese bereits mit dem abgeschlossenen Verfahren ausreichend erfolgte.

5. Umweltbericht

Die Belange der Umwelt sind durch die Änderung nicht erkennbar betroffen. Da Stellplätze nur in Verbindung mit Gebäuden üblich sind und sich diese im Wesentlichen in Gebieten befinden, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gelten (§ 34 BauGB), ist eine Bebauung grundsätzlich zulässig. Die üblichen artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind dadurch nicht außer Kraft gesetzt und gelten, wie für die Gebäude selbst, weiter.

Auch wurde nicht überprüft, ob sich innerhalb des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung z.B. Naturdenkmale oder andere Schutzgebiete befinden. Dies obliegt weiterhin dem Verfasser des Baugesuchs selbst.

Gemeinde



Gemarkung Nordheim und Nordhausen

Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (2022)

1. Änderung

08125074_0860_093_01_ZusE

Zusammenfassende Erklärung

1. Verfahrensablauf

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	20.05.2022
2.	Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt	am	25.05.2022
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom	07.06.2022
		bis	08.07.2022
4.	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom	11./12.07.2022
		bis	12.08.2022
5.	Auslegungsbeschluss	am	23.09.2022
6.	Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt	am	29.09.2022
7.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	07.10.2022
		bis	07.11.2022
8.	Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom	
	Frist zur Stellungnahme	bis	07.11.2022
9.	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)	am	
10.	Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt	am	
11.	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss der 1.Änderung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	
12.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt	am	
13.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	
		bis	
14.	Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom	
	Frist zur Stellungnahme	bis	
14.	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)	am	
15.	Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt	am	

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

WoFIV

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat:

"Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)"

Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 1. 1.2004 +++)

Die V wurde als Artikel 1 d. V v. 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten.

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an

dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.