

Gemeinde



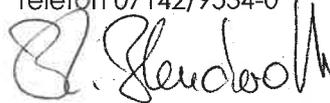
Gemarkung Nordheim und Nordhausen

**Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung für  
Wohnungen 2022  
1.Änderung**

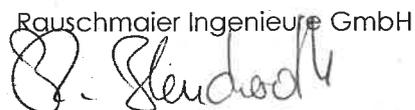
08125074\_0860\_093\_01\_RE

Entwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 18.11.2022/a/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 27.02.2023/a/kah

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 03.03.2023 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 m<sup>2</sup> bis unter 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 03.03.2023. wird bestätigt.

Nordheim, den 06. März 2023



Schiek - Bürgermeister



### Inkrafttreten:

Die durch Beschluss des Gemeinderats vom 03.03.2023 als Satzung beschlossenen örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung am 09.03.2023 in Kraft getreten.

Nordheim, den 10. März 2023



Schiek – Bürgermeister



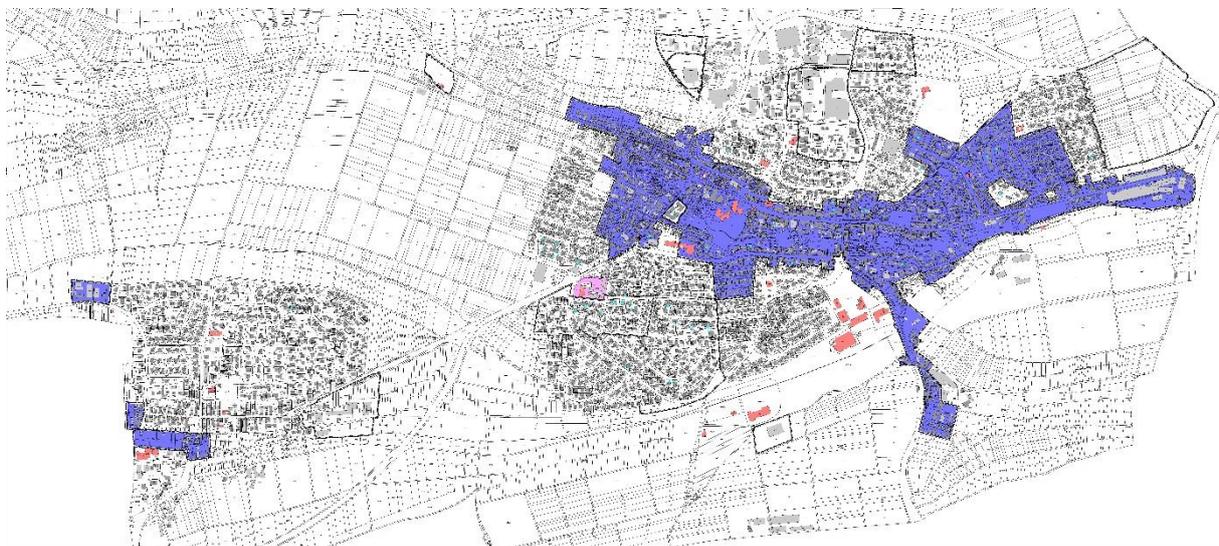
### 1. Anlass der Planung

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	27.09.2022
	Frist zur Stellungnahme	bis	07.11.2022
9.	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)	am	18.11.2022
10.	Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt	am	24.11.2022
11.	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss der 1.Änderung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.11.2022
12.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt	am	24.11.2022
13.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	05.12.2022
		bis	13.01.2023
14.	Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom	23.11.2022
	Frist zur Stellungnahme	bis	13.01.2023
14.	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)	am	03.03.2023
15.	Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt	am	09.03.2023

### **3. Berücksichtigung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung**

**3.1 Aus der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen ein.**

**3.2 Beteiligung der Leitungsträger über BIL Leitungsauskunft, Abfrage im Internet:**

**3.2.1 Amprion GmbH**, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 07.07.2022: Nicht betroffen, auf Negativliste

**3.2.2 Wingas GmbH (Gazprom)**, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 07.07.2022: Nicht betroffen, auf Negativliste

**3.2.3 Zweckverband Landeswasserversorgung**, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 07.07.2022: Nicht betroffen, auf Negativliste

**3.2.4 Fernleitungs-Betriebsgesellschaft bmH**, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 07.07.2022, Antwort am 07.07.2022: Nicht betroffen

**3.2.5 Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 07.07.2022, Antwort am 12.07.2022: Nicht betroffen

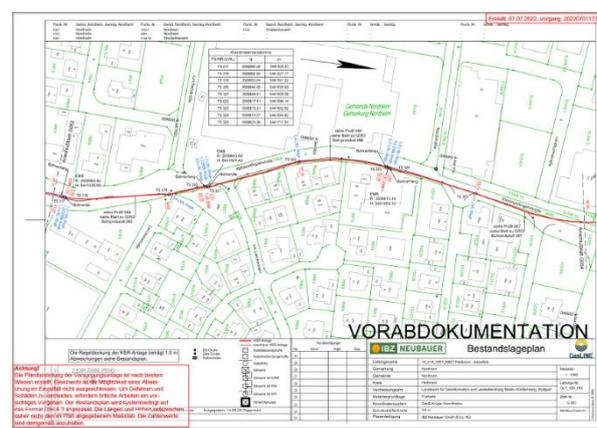
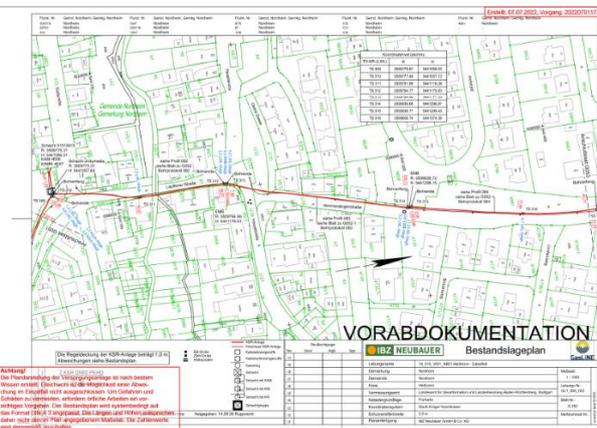
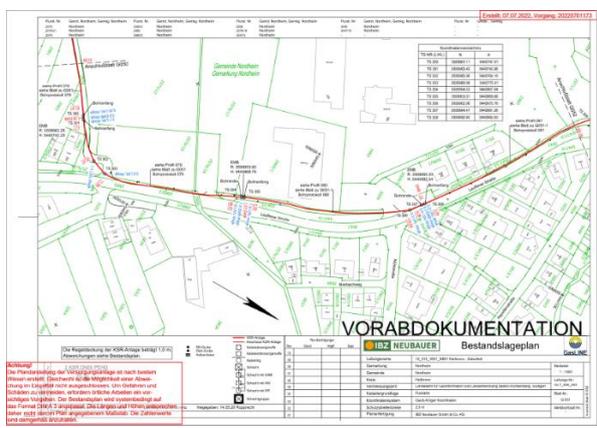
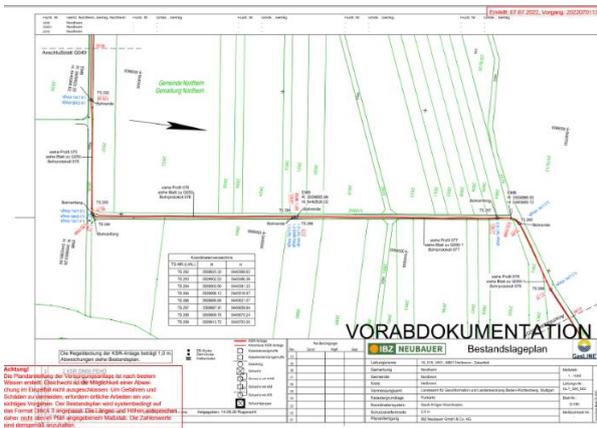
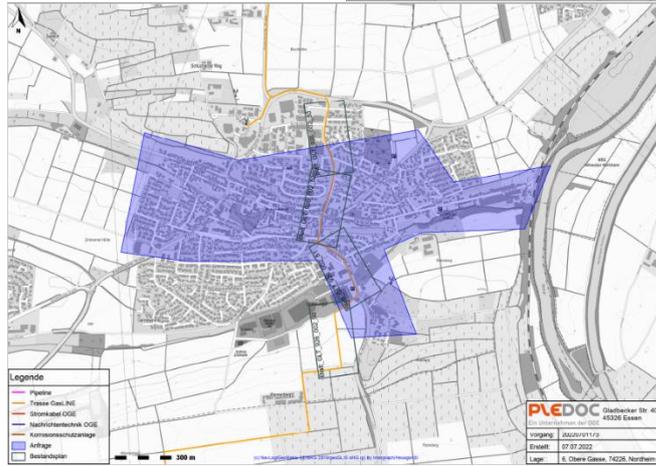
**3.2.6 Terranets BW GmbH**, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 07.07.2022, Antwort am 02.09.2022: Auflagen und Bedingungen der terranets bw GmbH: Der 6,00 m breite Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut frei zu halten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der Kabel der terranets bw GmbH vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die terranets bw GmbH, Betriebsanlage Mitte, Industriestraße 9, 74589 Satteldorf, Telefon 07951 94 57-0, Telefon 07951 94 57-2322 (Herr von Gati), Telefax 07951 94 57-2309. Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die Hauptverwaltung der terranets bw GmbH in Stuttgart. Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Im Schutzstreifenbereich der Anlagen der terranets bw GmbH dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung. Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen Personal der terranets bw GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird. Die Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte Betriebsanlage der terranets bw GmbH verständigt werden.

**3.2.7 Netze BW GmbH**, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 07.07.2022, Antwort per E-Mail am 12.07.2022: Als Strom-, Telekommunikations-, Gas- und Wasserleitungsnetzbetreiber sind wir von der Stellplatzsatzung nicht betroffen. Wir haben deshalb keine Anregungen oder Bedenken gegen die Stellplatzsatzung vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.

**3.2.8 PLEdoc GbmH**, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 07.07.2022, Antwort am 11.07.2022:

**Betroffene Anlagen:** Eigentümer: GasLINE, Leitungstyp LWL-KSR-Anlage, Status: in Betrieb, Leitungsnr.: GLT\_926\_002. Schutzstreifen m: 2, Beauftragter: Maintenance Management Center (MMC) 0201/3642-17866 <https://einweisung.mmc-portal.de>

**Stellungnahme:** Von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung verläuft die eingangs aufgeführte Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (nachfolgend KSR-Anlage genannt) in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Leitungsachse). Kabelschutzrohr (KSR)-anlagen mit einliegenden Lichtwellenleiter(LWL)-kabeln werden von Telekommunikationsgesellschaften zur Errichtung und zum Betrieb von Telekommunikationsübertragungswegen benutzt. Den Verlauf der KSR-Anlage entnehmen Sie bitte der Übersicht. Für eine nachrichtliche Übernahme des Verlaufs der KSR-Anlage in die Plangrundlage der Satzung überlassen wir Ihnen die betreffenden Bestandspläne (Vorabdokumentation). Die Darstellung der KSR-Anlage ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Die Ausweisung privater/öffentlicher Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifenbereiches sind mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1,0 m auszulegen. Detaillierte Planunterlagen sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen. Wir gehen davon aus, dass durch die Aufstellung der „Bauvorschrift zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“ der Gemeinde Nordheim der Bestandschutz der KSR-Anlage gewährleistet ist und nicht weiter beeinträchtigt wird. Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der GasLINE „Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“. Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen der OGE GmbH vorhanden sind.



**Abwägung:** Die Hinweise der Leitungsträger werden zur Kenntnis genommen.

### **3.3 Von den beteiligten Behörden gaben in der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen ab:**

Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Regional Bereich Süd  
Heilbronner - Hohenloher - Haller Nahverkehr  
Heilbronner Versorgungs GmbH  
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW beim RP Freiburg  
Landesnaturausschussverband BW Arbeitskreis Heilbronn  
Stadt Heilbronn  
Stadt Leingarten

### **3.4 Von den beteiligten Behörden hatten in der frühzeitigen Beteiligung keine Anregungen:**

- **Albtal-Verkehrs-Gesellschaft vom 28.07.2022:** Die AVG ist von der Maßnahme nicht betroffen und hat hierzu keine Anmerkungen
- **Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr, vom 08.07.2022:** Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.
- **DB Immobilien Region Südwest vom 10.08.2022 Az.: TÖB-BW-22-137038:** Gegen die Neuaufstellung der o.g. Satzung bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. ... Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.
- **Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.07.2022:** Zu der Stellplatzsatzung haben wir keine Einwände. Aus unserer Sicht werden Belange der Telekom nicht berührt.
- **Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 11.07.2022:** Von Seiten der Handwerkskammer werden keine Bedenken erhoben
- **Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 29.07.2022:** Durch die vorgelegte Planung sind vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange zu vertretenden geowissenschaftlichen Belangen nicht betroffen.
- **Stadt Lauffen am Neckar vom 13.07.2022:** Die Stadt Lauffen a. N. hat keine Anregungen zu der Stellplatzsatzung der Gemeinde Nordheim
- **Stadt Schwaigern vom 11.07.2022:** Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich, Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen. Wir bitten Sie, uns über das weitere Verfahren auf dem Laufenden zu halten.
- **Syna GmbH vom 11.07.2022:** Anregungen und Bedenken haben wir nicht vorzutragen, da sich dieser Bereich außerhalb unseres Netzgebietes befindet
- **Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt WSA Neckar vom 12.07.2022:** Die Belange des WSA Neckar sind durch die neue Stellplatzsatzung der Gemeinde Nordheim nicht berührt.

- **Regionalverband Heilbronn-Franken, vom 01.08.2022**, Az: 7-2-5: Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung. Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, Mindest-Bruttowohndichte, gesicherte Leitungslagen etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.
- **Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, vom 02.08.2022:** Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.
- **Vermögen und Bau Baden Württemberg - Amt Heilbronn, vom 02.08.2022**, Az: RPS21-2434-241/7/2: Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren. Landeseigene Grundstücke, sowie Interessen und Planungen sind hier nicht betroffen.
- - **Stadt Brackenheim, vom 03.08.2022:** Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen die Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Gemeinde Nordheim. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.
- - **Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken, vom 03.08.2022:** Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken
- - **Vodafone West GmbH, vom 12.09.2022:** Keine Einwände gegen die Planung

### 3.5 Anregungen gingen ein von:

#### 3.5.1 Polizeipräsidium Heilbronn, E-Mail vom 11.07.2022

**Stellungnahme:** der Vorentwurf zur Stellplatzsatzung in Nordheim haben wir zur Kenntnis genommen. Aufgrund heutiger Mobilitätsansprüchen wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für die Gemeinde Nordheim / Nordhausen begrüßt.

**Abwägung:** Kenntnisnahme der positiven Rückmeldung.

#### 3.5.2 Landratsamt Heilbronn, Schreiben vom 28.07.2022, Az.: 2022-100069-BL

**3.5.2.1 Stellungnahme Straßen und Verkehr:** Die Satzung gilt für die Gebiete Nordheim und Nordhausen. Für straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten ist die Stadt Lauffen zuständig.

**Abwägung:** Die Stadt Lauffen wurde ebenfalls bereits um Stellungnahme gebeten und hatte keine Anregungen.

**3.5.2.2 Stellungnahme Bautechnik:** Die Hinweise und Formulierungen im letzten Absatz des § 3 (Gefangene zweite Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen dabei als ein vollwertiger Stellplatz, wenn die Überfahrt über nur einen Stellplatz erfolgt, dieser nicht gefangen ist, beide Stellplätze zur selben

Wohneinheit gehören und beide mindestens 2,85 m breit und 6,0 m lang sind.) ist aus baurechtlicher Sicht nicht zulässig. Dieser Absatz ist zu streichen, da § 74(2) LBO keine Ermächtigung hierzu vorgibt.

**Abwägung:** Der Anregung wird gefolgt, auch weil die Bestimmung von der üblichen Regelung abweicht und daher im Verwaltungsalltag schwer umzusetzen ist. Der Absatz wird gestrichen.

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung aus der Planoffenlage**

**4.1 Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.**

**4.2 Von den beteiligten Behörden gaben keine Stellungnahmen ab:**

Stadt Heilbronn

Stadt Leingarten

Stadt Lauffen am Neckar

**4.3 Von den beteiligten Behörden hatten keine Anregungen:**

- **Polizeipräsidium Heilbronn vom 27.09.2022:** Das Polizeipräsidium Heilbronn hat sich bereits zum Vorentwurf der Satzung geäußert und hat zum jetzigen Entwurf keine weiteren Anregungen / Hinweise vorzubringen
- **Stadt Brackenheim vom 18.10.2022:** Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen die Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Gemeinde Nordheim. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.
- **Stadt Schwaigern vom 27.09.2022:** Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich, Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen. Wir bitten Sie, uns über das weitere Verfahren auf dem Laufenden zu halten.
- **Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 03.11.2022, Az.: TÖB-BW-22-142652:** Gegen die Neuaufstellung der o.g. Satzung bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.
- **Landratsamt Heilbronn vom 04.11.2022, Az.: 2022-100069-BL:** Es bestehen weder Bedenken noch Anregungen.

## **5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung der 1. Änderung**

### **5.1 Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.**

### **5.2 Von den beteiligten Behörden gaben keine Stellungnahmen ab:**

- Landesnaturschutzverband BW Arbeitskreis Heilbronn
- Stadt Lauffen am Neckar
- Stadt Leingarten

### **5.3 Von den beteiligten Behörden hatten keine Anregungen:**

- **Deutsche Bahn AG vom 12.01.2023:** Gegen die Neuaufstellung der o.g. Satzung bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung darf keine Flächen beinhalten, welche sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden. Bei diesem gewidmeten Bahngelände handelt es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage, welche Bestandsschutz genießt. Bahnanlagen werden nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz festgesetzt. Das Fachplanungsrecht über diese Fläche obliegt hier dem Eisenbahn-Bundesamt. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.
- **Landratsamt Heilbronn Straßen und Verkehr vom 09.01.2023, Az.: 2022-100124-BL:** Die Satzung gilt für die Gebiete Nordheim und Nordhausen. Für straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten ist die Stadt Lauffen zuständig.
- **Polizeipräsidium Heilbronn vom 30.11.2022:** Aus Sicht des Polizeipräsidiums Heilbronn sind keine Anregungen / Hinweise vorzubringen.
- **Regierungspräsidium Stuttgart vom 06.12.2022:** Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung.
- **Regionalverband Heilbronn-Franken vom 12.12.2022, Az: 7-2-5:** Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung. Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter

Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.

- **Stadt Brackenheim vom 05.12.2022:** Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung der Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Gemeinde Nordheim. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.
- **Stadt Heilbronn vom 16.12.2022:** Durch die Änderung der Stellplatzsatzung werden Belange der Stadt Heilbronn nicht berührt. Wir begrüßen ausdrücklich, dass ein Teil der Abstellplätze auch als Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden können.
- **Stadt Schwaigern vom 24.11.2022:** Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich, Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen. Wir bitten Sie, uns über das weitere Verfahren auf dem Laufenden zu halten.

# 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.