

Gemeinde Heddesheim  
Rhein-Neckar-Kreis

## **Satzung** **über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen** **im Gemeindegebiet der Gemeinde Heddesheim**

Nach § 74 Abs. 2 Ziffer 2 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heddesheim am 01.10.2015 folgende Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Anordnung der Stellplatzverpflichtung**

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht die Gemeinde die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wie folgt:

- |     |   |
|-----|---|
| 1   | Stellplatz für jede Wohnung bis 60 m <sup>2</sup>                         |
| 1,5 | Stellplätze für jede Wohnung über 60 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup> |
| 2   | Stellplätze für jede Wohnung über 80 m <sup>2</sup>                       |

Die sich in der Summe durch entsprechende Planung von Wohnungen ergebende Bruchteile werden auf die nächst größere ganze Zahl aufgerundet.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte bebaute Gebiet der Gemeinde Heddesheim einschließlich ihres Ortsteils Muckensturm, soweit es sich um bauplanungsrechtlich überplante Flächen oder im Zusammenhang bebaute Flächen (Innenbereich) handelt.

Von der Satzung ausgenommen sind gemäß beigefügtem Abgrenzungsplan die nördlich und südlich der Groß-Sachsener Straße gelegenen Gewerbegebiete sowie das Sport- und Freizeitgelände.

Die in Bebauungsplänen und eigenständigen Satzungen enthaltenen Regelungen hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung von Wohnungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

## **§ 4**

### **Sonderregelung**

In begründeten Einzelfällen kann von den Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden. Im übrigen ist § 37 Landesbauordnung entsprechend anzuwenden.

## **§ 3**

### **Bestandteile der Satzung**

Der Satzung ist ein Abgrenzungsplan sowie eine Begründung beigegeben.

## **§ 4**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

## **§ 5**

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Heddesheim, den 01.10.2015

Kessler  
Bürgermeister

Die Satzung wurde am 08.10.2015  
durch das Einrücken in das Mitteilungsblatt  
der Gemeinde Heddesheim öffentlich  
bekannt gemacht.

Heddesheim, den 08.10.2015

Kessler  
Bürgermeister

Gemeinde Heddesheim  
Rhein-Neckar-Kreis

## **Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Gemeindegebiet der Gemeinde Heddesheim**

### **Begründung**

#### **1. Erfordernis der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohneinheit lediglich ein geeigneter KfZ-Stellplatz herzustellen ist. Diese Regelung entspricht jedoch nicht mehr dem tatsächlichen Bedarf an KfZ-Stellplätzen.

Gerade in ländlichen Gemeinden wie Heddesheim nimmt der Individualverkehr eine hohe Bedeutung ein. Eine Vielzahl von Wegen wird mit dem Privat-Pkw zurückgelegt. Die räumliche Lage und ein verändertes Mobilitätsverhalten führen dazu, dass sich die Fahrzeugdichte in den letzten Jahrzehnten deutlich erhöht hat. Haushalte mit 2 Fahrzeugen sind mittlerweile die Regel und auch in Zukunft ist davon auszugehen, dass der Fahrzeugbesatz je Haushalt tendenziell steigen wird.

Der Nachweis lediglich eines Pkw-Stellplatzes führt dazu, dass nicht in ausreichender Anzahl Kfz- Stellplätze auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Die Folge daraus ist, dass die tatsächlich vorhandenen Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden. Durch die teilweise Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich vor allem in den schmalen Ortsstraßen deutliche Verkehrsbehinderungen und Einschränkungen für die Sicherheit und Leichtigkeit des allgemeinen Verkehrs. Fußgänger werden durch das „Zuparken“ von Gehwegen erheblichen Gefahren ausgesetzt. Behinderungen von Einsatzfahrzeugen des Rettungsdienstes, der Feuerwehr und des gemeindlichen Winterdienstes sind nicht auszuschließen. Ebenfalls werden die für die Allgemeinheit vorgesehenen öffentlichen Pkw-Stellplätze im Straßenraum durch Dauerparker zweckfremd belegt. Dadurch stehen diese Flächen Besuchern und Kunden örtlicher Einrichtungen nicht mehr zur Verfügung. Eine ausreichende Vorhaltung von Kundenparkplätzen ist für einen funktionierenden örtlichen Einzelhandel von großer Bedeutung.

Aus genannten Gründen ist es geboten, den von künftigen Wohnnutzungen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen, um geordnete Verkehrs- und Parkverhältnisse gewährleisten zu können.

## **2. Regelungen zur Stellplatzpflicht**

Bereits jetzt stellt sich die Parksituation im Gemeindegebiet als angespannt dar. Im Zuge maßvoller Nachverdichtung wird sich diese Situation verschärfen, wenn beim Nachweis von notwendigen Stellplätzen lediglich die Mindestwerte nach der Landesbauordnung zu Grunde gelegt werden.

Nach § 74 Abs. 2 S. 2 LBO können Gemeinden für das Gemeindegebiet oder genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes durch Satzung bestimmen, dass „die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu 2 Stellplätze erhöht wird“.

Für die Neuerichtung von Wohnungen und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken 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 Größe der Wohnung und damit an die Anzahl der möglichen Bewohner bzw. des zu erwartenden Kfz-Besatzes angepasst. Sie wird daher wie folgt festgelegt:

- 1 Stellplatz oder Garage für jede Wohnung bis 60 m<sup>2</sup>
- 1,5 Stellplätze oder Garagen für jede Wohnung über 60 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>
- 2 Stellplätze oder Garagen für jede Wohnung über 80 m<sup>2</sup>

Die sich in der Summe durch entsprechende Planung von Wohnungen ergebende Bruchteile werden sinnvollerweise auf die nächst größere ganze Zahl aufgerundet.

In begründeten Einzelfällen soll von den Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden können. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn bei der Schaffung von Wohnraum für besondere Personengruppen (wie z.B. Senioren- oder Flüchtlingsunterkunft) abzusehen ist, dass ein geringerer Stellplatzbedarf ausreichend ist oder aufgrund der besonderen Grundstückssituation die notwendigen Stellplätze nicht nachgewiesen werden können.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Vom Geltungsbereich dieser Satzung ausgenommen sind die nördlich und südlich der Großsachsener-Straße/L541 gelegenen Gewerbegebiete, das Sport- und Freizeitgelände sowie die Aussiedlerhöfe, da für diese Gebiete kein Erfordernis besteht die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen zu regeln.

In ausgewiesenen Gewerbegebieten sind allgemein Wohnungen nur untergeordnet als Betriebswohnungen zulässig. Zudem stehen auf den Gewerbegrundstücken in der Regel ausreichend Freiflächen zur Verfügung um den Stellplatznachweis auf dem jeweiligen Grundstück führen zu können. Ähnlich verhält es sich im Sport- und Freizeitgebiet, in dem ebenfalls Wohnnutzungen keine Bedeutung einnehmen. Bei landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen, die i.d.R. dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind, existieren große Freiflächen auf denen Kfz-Stellplätze problemlos nachgewiesen werden können, so dass keine weitergehenden Regelungen zum Nachweis von Kfz-Stellplätzen geboten sind.

Von der Satzung ausgenommen sind auch diejenigen Gebiete, für die durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder eigenständige Satzung Regelungen zur

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen getroffen werden. Gebiete für die bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Satzung entsprechende Regelungen getroffen wurden, sind im Anhang gelistet und im Abgrenzungsplan gekennzeichnet.

Heddesheim, den 01.10.2015

Kessler  
Bürgermeister

Gemeinde Heddesheim  
Rhein-Neckar-Kreis

## Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Gemeindegebiet der Gemeinde Heddesheim

### Anhang zur Begründung

Gebiete für die bereits durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder eigenständige Satzung Regelungen zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen getroffen sind:

	Gebiet	normative Regelungsart	inhaltliche Regelungen	
1	Beindstraße/ Nuiststraße	Regelungen als bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplan integriert	1-Zimmerwohnung	1 Stellplatz
			2-Zimmerwohnung	1,5 Stellplätze
			3-und mehr Zimmerwohnung	2 Stellplätze
2	Mitten im Feld	Regelungen als bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplan integriert	bis 60 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz
			über 60 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze
			über 80 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze
3	Oberdorfstraße/ Johann-Alles-Straße	Regelungen als bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplan integriert	1-Zimmerwohnung	1 Stellplatz
			2-Zimmerwohnung	1,5 Stellplätze
			3-und mehr Zimmerwohnung	2 Stellplätze
4	Die langen Gänsgräben	Eigenständige Stellplatzsatzung vom 04.07.1996	1-Zimmerwohnung	1 Stellplatz
			2-Zimmerwohnung	1,5 Stellplätze
			3-und mehr Zimmerwohnung	2 Stellplätze
5	Östlich der SchaafECKstraße	Regelungen als bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplan integriert	je Wohneinheit	2 Stellplätze
6	Lissenstraße/ Gewerbstraße	Eigenständige Stellplatzsatzung vom 20.01.1999	1-Zimmerwohnung	1 Stellplatz
			2-Zimmerwohnung	1,5 Stellplätze
			3-und mehr Zimmerwohnung	2 Stellplätze
7	Zwischen Beind- und Vorstadtstraße	Eigenständige Stellplatzsatzung vom 12.02.2009	bis 40 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz
			über 40 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze
			über 70 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze
8	Wasserbettstraße/ Beindstraße	Regelungen als bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplan integriert	1-Zimmerwohnung	1 Stellplatz
			2-Zimmerwohnung	1,5 Stellplätze
			3-und mehr Zimmerwohnung	2 Stellplätze
9	Grabenstraße/Seeweg	Regelungen als bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplan integriert	bis 40 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz
			über 40 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze
			über 70 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze
10	Verl. Triebstraße/Seeweg Jahnstraße/Seeweg	Eigenständige Stellplatzsatzung vom 15.01.1999	1-Zimmerwohnung	1 Stellplatz
			2-Zimmerwohnung	1,5 Stellplätze
			3-und mehr Zimmerwohnung	2 Stellplätze
11	Westlich der Umlandstraße	Regelungen als bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplan integriert	bis 40 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz
			über 40 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze
			über 70 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze