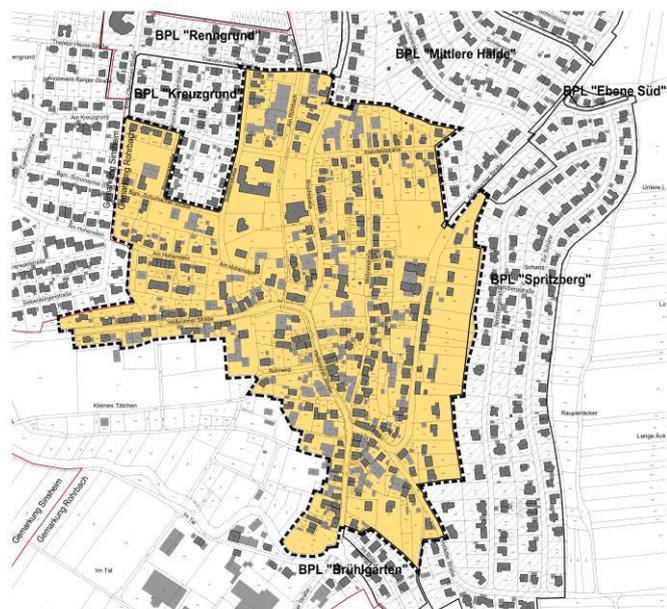




# Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der KFZ-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung) im Ortsteil Rohrbach

Satzung  
Abgrenzungslageplan  
Begründung

Stand: 13.08.2018  
Satzung



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **SATZUNG DER STADT SINSHEIM**

über

### **örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung)**

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat am \_\_\_\_\_ die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf Teilflächen des Gemeindegebietes unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

#### **§ 1**

##### **Gegenstand der Satzung**

Gegenstand der Satzung ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen.

Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 40 m<sup>2</sup> die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 notwendige Kfz-Stellplätze erhöht.

Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 40 m<sup>2</sup> richtet sich die Zahl der herzustellen notwendigen Kfz-Stellplätze wie bisher nach § 37 Abs. 1 LBO.

#### **§ 2**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan mit Stand vom 13.08.2018 maßgebend. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Sinsheim, den \_\_\_\_\_

Jörg Albrecht,  
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sinsheim übereinstimmen.

Sinsheim, den \_\_\_\_\_

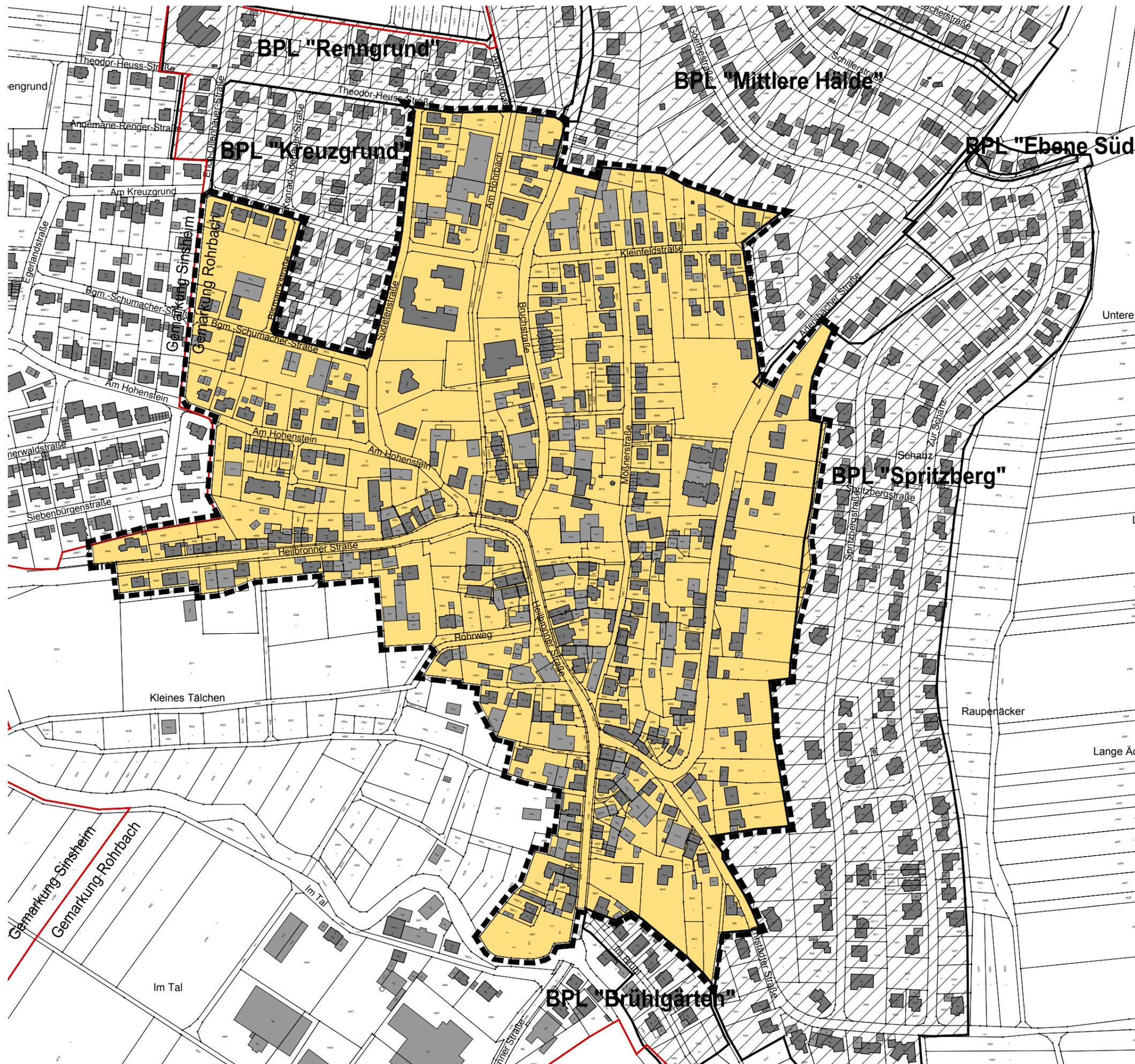
Jörg Albrecht,  
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Satzung öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung ist der

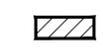
\_\_\_\_\_

Der Tag des Inkrafttretens ist der

\_\_\_\_\_



### Erläuterungen

-  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung
-  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne und sonstiger Satzungen

### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sinsheim übereinstimmen.

Sinsheim, den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister  
Jörg Albrecht

### Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Satzung öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

## Stadt Sinsheim

Ortsteil Rohrbach

Stellplatzsatzung

Abgrenzungslageplan



Planstand: 13.08.2018

Projekt-Nr: S-17-162

Bearbeiter: Lae / Wit

18-08-13 Plan Abgrenzung Stellplatzsatzung (18-08-13).dwg

**o.M.**

Im A3-Format

**fsp.stadtplanung**



Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

## **Inhalt**

1	Allgemeines.....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	2
1.2	Geltungsbereich der Satzung .....	4
1.3	Verfahrensablauf .....	4
2	Stellplatzverpflichtung.....	5
2.1	Verkehrliche Gründe.....	5
2.2	Städtebauliche Gründe .....	6

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Große Kreisstadt Sinsheim im Kraichgau konnte in den letzten Jahren aufgrund ihrer guten Lage zwischen Mannheim/Heidelberg und Heilbronn und ihrer guten Infrastruktur eine stetig wachsende Bevölkerung nachweisen. Die damit einhergehende anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland wirkt sich insbesondere auch auf die angeschlossenen Ortsteile von Sinsheim aus.

Der Ortsteil Rohrbach mit derzeit ca. 2.000 Einwohnern liegt östlich von Sinsheim und ist zwischenzeitlich fast nahtlos mit dem Kernort Sinsheim verwachsen. Aufgrund der günstigen Lage mit einer sehr guten Anbindung an die Kernstadt Sinsheim, an Bahnhof, kommunale (z.B. Schule, Kindergärten) und private Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen) konnte in den letzten Jahren eine deutlich steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen festgestellt werden.

Die Entwicklung von Rohrbach vom ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorf zum Wohnort zeigt sich gut ablesbar in der gewachsenen städtebaulichen Struktur. Der Ortskern ist von Wohngebäuden in Verbindung mit teilweise großen Wirtschaftsgebäuden in einer dichten bzw. kompakten Baustruktur mit engen Straßen und Gassen geprägt. Die historisch gewachsene Struktur in Rohrbach mit den vielen ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfen und z.T. heute leer stehenden oder untergenutzten Scheunen bietet noch erhebliches Innenentwicklungspotential, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Dies im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden prinzipiell gewünscht.

Die Reaktivierung von Leerständen und Baulücken, die Bestandssanierung und Nachverdichtung ehemaliger Hof- und Nebenstellen können weitere Wohnbauflächen für die Bevölkerung bereitstellen, was grundsätzlich die Stadt bzw. die Ortsteile als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort stärkt und zur Sicherung der privaten und kommunalen Infrastruktur und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beiträgt.

Ältere Gebäude stehen – auch aufgrund der topographischen Situation mit steilen Hängen – oftmals direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und verengen den Straßenraum. Parkende Autos stehen häufig in den Gehwegbereichen, sofern solche in der historisch gewachsenen Straßen- und Gebäudestruktur überhaupt vorhanden sind.

Insbesondere im historischen Ortskern von Rohrbach hat sich die Parkplatzsituation in den letzten Jahren zusehends verschärft, da im Sinne der Nachverdichtung durch Umbau und Neubau Wohnungen, insbesondere im Geschosswohnungsbau, geschaffen wurden. Die in der LBO (Baden-Württemberg) geforderte Anzahl von nur einem Kfz-Stellplatz je Wohnung reicht in ländlich geprägten Flächen-Gemeinden wie Sinsheim jedoch oft nicht aus. Gerade im ländlichen Raum besitzen meist mehrere Personen eines Haushalts einen eigenen PKW. Da nicht ausreichend Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen, werden zusätzliche Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt.

Dies hat in Rohrbach schon des Öfteren zu problematischen Situationen geführt. Immer wieder konnten „wilde“ und verbotswidrige Parksituationen festgestellt werden, wodurch vor allem in den engen Straßen des historischen Ortskerns Fußwege und Einfahrten zugeparkt wurden, wodurch z.B. Kinder auf dem Gehweg aber auch alle

anderen Fußgänger, insbesondere auch Gehbehinderte, Senioren oder Rollstuhlfahrer behindert oder gar gefährdet wurden. Darüber hinaus kommt es in den zugeparkten engen Gassen teilweise auch zu verkehrsbehindernden Situationen, so dass die noch zur Verfügung stehende Fahrbahn nicht mehr ausreicht, damit Busse des öffentlichen Nahverkehrs, Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr- oder Müllfahrzeuge die Straße befahren können. Durch die Stadtverwaltung wurde als erste Maßnahme in den vergangenen Jahren die Anzahl der Mitarbeiter des Gemeindevollzugsdienst auf acht Stellen erhöht, die Verstöße ahnden und damit dazu beitragen sollen, dass zukünftig regelkonform geparkt wird.

Nachfolgend einige Beispiele der Straßenverhältnisse in Verbindung mit der städtebaulichen Struktur:



Adersbacher Straße



Adersbacher Straße



Adersbacher Straße



Kleinfeldstraße



Mößnerstraße



Mößnerstraße

Um die verkehrliche Situation in Zukunft nicht weiter zu verschärfen möchte der Ortsteil aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe in einem abgegrenzten Teil des Gemeindegebiets gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg mithilfe einer Stellplatzsatzung die Anzahl der herzustellen notwendigen Kfz-Stellplätze für Wohnungen auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöhen. Dies soll für Wohnungen ab einer Größe von 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche gelten, da bei kleineren Wohnungen davon ausgegangen werden kann, dass dort in der Regel nur eine Person wohnt bzw. nur ein Auto benötigt wird.

## 1.2 Geltungsbereich der Satzung

Der Stellplatzsatzung ist ein Abgrenzungslageplan beigelegt, in dem die Teilbereiche markiert wurden, innerhalb denen diese Satzung angewendet wird.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den historischen Ortskern von Rohrbach, dem entlang der Hauptverkehrswege noch einige umliegende Wohnbereiche hinzugefügt wurden. Bei der Abgrenzung wurde darauf geachtet, dass es möglichst nicht zu Überschneidungen mit bestehenden Bebauungsplänen kommt, insbesondere nicht mit solchen, die bereits eigene Regelungen über Stellplätze enthalten. Minimale Überschneidungen gibt es lediglich im Bereich von Anpassungen an heutige Katastergrenzen. Somit bezieht sich die Stellplatzsatzung überwiegend auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Ortskern der Gemeinde, in dem eine weitere Verdichtung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder die zusätzlich Errichtung von Wohnungen durch Sanierungs- und Umbaumaßnahmen anzunehmen ist.

## 1.3 Verfahrensablauf

- |            |  |
|------------|--|
| 25.04.2017 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung) in Sinsheim-Rohrbach.                            |
| 24.04.2018 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Stellplatzsatzung für Sinsheim-Rohrbach und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) |

BauGB.

11.05.2018 –  
11.06.2018

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem.  
§ 3 (2) BauGB

Anschreiben vom  
07.05.2018 mit Frist bis  
11.06.2018

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung) in Sinsheim-Rohrbach.

## **2 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

### **2.1 Verkehrliche Gründe**

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten.

Die Straßenquerschnitte der Erschließungsstraßen im Ortskern sind zum Teil aus dem historischen Städtebau entstanden, mit teilweise geringen Straßenbreiten oder mit Verengungen aufgrund bestehender Gebäude oder Gebäudeteile. Bedingt durch diese Situation sind zum Teil auch Parkmöglichkeiten in öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt vorhanden. Insbesondere in diesen Bereichen stehen die Aufrechterhaltung und die Sicherheit des Verkehrs im Vordergrund.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegt auch die Bundesstraße B39, die zwar einen ausreichenden Straßenquerschnitt aufweist, aufgrund der hohen täglichen Verkehrsmenge durch Pkw und Lkw dennoch eine leistungsfähige Abwicklung im Verkehrsnetz sicherstellen soll. Dies insbesondere, da die B39 regelmäßig bei Behinderungen auf der Autobahn A6 als Umfahrung genutzt wird.

Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Insofern berücksichtigen die Zielsetzungen der Landesbauordnung die Verhältnisse im ländlichen Raum nur unzureichend. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit gerade in eher ländlichen Gebieten nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen, so dass die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze, gerade im beengten historischen Innerortsbereich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich ist.

Auch der Radverkehr kann in der Gemeinde nur einen kleinen Teil zur Verkehrsvermeidung beitragen, wird aber aufgrund der größeren Entfernungen zu den Nachbargemeinden, bzw. durch die engen Straßen und die Topografie der Gemeinde nicht dazu führen auf das eigene Auto zu verzichten.

## 2.2 Städtebauliche Gründe

Das vermehrte, auch regelwidrige Parken von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Raum ist geeignet, das Orts- und Straßenbild im historischen Ortskern negativ zu beeinträchtigen. Gerade die Erhaltung des Orts- und Straßenbild mit seinem historisch gewachsenen Ortskern ist für Rohrbach von besonderer Bedeutung.

Die durch die Stadt Sinsheim errichteten öffentlichen Stellplätze oder auch die Stellplätze an der Grundschule von Rohrbach sollen nicht durch private Fahrzeuge dauerhaft zugeparkt werden, so dass die Belange des Bildungswesens, der Wirtschaft und des Einzelhandels ausreichend geschützt werden können.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung im Bestand sinnvoll und prinzipiell einer weiteren Verdichtung im Außenbereich vorzuziehen. Durch die Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur können zusätzliche öffentliche Kosten, z.B. für weitere Infrastruktur- oder Erschließungsmaßnahmen eingespart werden. Die Innenentwicklung soll jedoch in Dichte und Gebäudestruktur dem Bestand angemessen sein und nicht dazu führen, dass städtebauliche Strukturen durch verkehrliche Aspekte dominiert werden. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll daher den jetzigen und zukünftigen Bewohnern, aber auch den Besuchern des Ortes eine angemessene Aufenthaltsqualität geboten werden. Daher sollen im Besonderen die im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung liegenden Straßen nicht nur „öffentliche Parkzone“ sein.

Stadt Sinsheim, \_\_\_\_\_

Jörg Albrecht,  
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sinsheim übereinstimmen.

Sinsheim, den \_\_\_\_\_

Jörg Albrecht,  
Oberbürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Es wird bestätigt, dass die Satzung öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung ist der \_\_\_\_\_

Der Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_