GEMEINDE SEXAU
LANDKREIS EMMENDINGEN

SATZUNG
über die Verpflichtung zur Herstellung und Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen von Wohnungen (Stellplatzsatzung)

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.07.2025

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • E-Mail: info@ruppel-plan.de

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Sexau hat am 10.07.2025 in öffentlicher Sitzung diese Satzung über die Verpflichtung zur Herstellung und Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen von Wohnungen beschlossen:

Zugrunde gelegt wurde.

- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,

- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der Gewerbegebiete und dem Bereich „Mühlenbächle".. Maßgebend ist der Lageplan vom 10.07.2025 (Blatt Nord und Blatt Süd).

§ 2 Erhöhung der Zahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt erhöht:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung zwei geeignete Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendige Kfz-Stellplätze).

Ausnahmen von der Stellplatzverpflichtung können im Einzelfall für Anlagen des betreuten Wohnens, für Seniorenwohnanlagen oder andere Wohnungen (z.B. Behindertenwohnungen oder kleine Einliegerwohnungen), bei denen davon auszugehen ist, dass diese einen geringeren Stellplatzbedarf aufweisen, zugelassen werden.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen in § 2 dieser Satzung zur Stellplatzverpflichtung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise des Landratsamtes Emmendingen zum Wasser- und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass in festgesetzten **Überschwemmungsgebieten** (HQ100) das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche verboten ist.

Im Falle einer Betroffenheit eines **Wasserschutzgebietes** können erhöhte Anforderungen an die Fahrbeläge oder Beschaffenheit der Parkplätze nicht ausgeschlossen werden.

Vor der Planung und Herstellung der Stellplätze ist zu beachten, ob im Bereich der geplanten Parkplatzflächen Anhaltspunkte für eine **Altlast**, einen Altlastenverdacht oder entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen vorliegen. Im Falle einer Betroffenheit einer solchen Fläche ist überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund anfällt und das Gelände verlässt, ggf. nicht frei verwertbar. Bei der Umnutzung der Fläche ist ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz-und abfallrechtlichen Vorgaben zu beteiligen.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mit-zuteilen.

Darüber hinaus muss die Tragfähigkeit und Standfestigkeit der Parkplätze gewährleistet sein.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erstellung der Parkplatzflächen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ unter anderem zu berücksichtigen.

Ggf. ist es sinnvoll, sofern unter Berücksichtigung hydro-geologischer Voraussetzungen (Wasserschutzgebiete), bodenschutzrechtlicher Belange (z.B. Parkplätze über Altlastenverdachtsflächen) oder sonstiger Belange nichts dagegenspricht, Parkplätze unversiegelt zu gestalten, um zumindest zum Teil die Bodenfunktion (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) zu erhalten.

Sexau, den 10.07.2025	.....	.....
(Datum Satzungsbeschluss)	(Hendrik Mench, Bürgermeister)	(Dienstsiegel)

GEMEINDE SEXAU

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmt.

Sexau, den 12. Aug. 2025 ....
(Hendrik Mench, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom 22. Aug. 2025

1 Zielsetzung

Mit dieser Stellplatzsatzung verfolgt die Gemeinde Sexau das Ziel, öffentliche Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr möglichst frei zu halten.

Hierdurch soll die Durchfahrt für Fahrzeuge aller Art, insbesondere aber Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr, Notdienste, Busse des öffentlichen Linienverkehrs oder den Winterdienst erleichtert werden.

2 Begründung

Gemäß § 37 Abs.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) muss je Wohnung mindestens ein Stellplatz errichtet werden.

Die Gemeinde kann für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Von dieser Möglichkeit wird durch die vorliegende Satzung Gebrauch gemacht, da in dem abgegrenzten Satzungsbereich davon auszugehen ist, dass durch weitere Verdichtungsmaßnahmen im Rahmen des Wohnungsbaus die Behinderungen durch parkende PKW noch mehr erhöht werden.

Die Entwicklung der KFZ-Zulassungszahlen in der Gemeinde Sexau von 2020 – 2024 ergibt folgendes Bild:

Tabelle: KFZ-Zulassungen (Quelle: Landratsamt Emmendingen)

Stichtag: 31. Dezember	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
zugelassene Fahrzeuge, Landkreis EM	149.767	152.175	153.999	155.775	157.654
zugelassene Fahrzeuge, Gemeinde Sexau	3.358	3.425	3.648	4.249	4.395
PKW Gesamtzahl Gemeinde Sexau	**2.259**	**2.314**	**2.347**	**2.839**	**2.929**
Motorräder	296	285	299	282	302
Sonstige Fahrzeuge: Lkw, Anhänger, Wohnmobile, Motorräder, Bagger	804	826	1.002	1.128	1.164

Tabelle: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Sexau (Quelle: Gemeinde Sexau)

Stichtag: 31. Dezember	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner Gemeinde Sexau (Personen)	3.482	3.528	3.477	3.517	3.719

Aus den Tabellen ist die stetige Zunahme der Kraftfahrzeuge und der Einwohner in der Gemeinde Sexau ersichtlich.

Bei 1.755 Haushalten (Wohnungen im Jahr 2024) und 2.929 zugelassenen Pkw ergibt sich eine Stellplatzzahl von 1,67 Pkw / Wohnung. Werden schätzungsweise 50% der sonstigen Fahrzeuge hinzugerechnet, ergibt sich eine Stellplatzzahl von genau 2 Pkw je Wohnung (1.164 sonstige Fahrzeuge x 50% = 582, 2.929 Pkw + 582 sonst. Fahrzeuge = 3.511 Fahrzeuge insgesamt, 3.511 Fahrzeuge : 1.755 Wohnungen = 2,0).

Die sonstigen Fahrzeuge (1.164) können nicht vollständig hinzugerechnet werden, da hier auch Lkw, Anhänger und Bagger von Gewerbebetrieben enthalten sind.

Die Satzung wirkt sich nur bei der Herstellung neuer Wohnungen aus. Bestehender ruhender Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen, der auf mangelnde Stellplätze auf Privatgrundstücken zurückzuführen ist, kann durch diese Satzung nicht verringert werden. Die Staßenverkehrs-Ordnung (StVO), insbesondere Verkehrszeichen, werden durch diese Satzung nicht berührt.

Die Satzung verpflichtet nicht zur nachträglichen Herstellung von Stellplätzen bei genehmigten Wohngebäuden (Bestandsschutz).

3 Auswahlkriterien

Im Hinblick auf die angestrebte Zielsetzung wurde der Geltungsbereich dieser Satzung aufgrund folgender Kriterien abgegrenzt:

Der Geltungsbereich umfasst das Gemeindegebiet mit Ausschluss folgender Flächen:

1. Gewerblich genutzte Grundstücke und Baugebiete in Bebauungsplänen mit zunmindest überwiegender gewerblicher Nutzung. Hier sind keine Wohnungen mit erhöhtem Stellplatzbedarf vorhanden oder zu erwarten.
2. Flächen anderer Zweckbestimmung, wie z.B. Flächen für öffentliche Einrichtungebn (Schule, Rathaus). Wohnungen sind in diesen Flächen nicht zulässtig oder zu erwarten.
3. Grünflächen. Wohnungen sind nicht zulässig.
4. Außenbereichsflächen. Flächen für den Wohnungsbau sind nicht vorhanden.

Die jeweils vorhandene Straßenbreite oder die Ausstattung der Verkehrsflächen mit ein- oder beidseitigen Gehwegen spielte bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches keine maßgebende Rolle, da es davon unabhängig zu Verkehrsbehinderungen durch parkende Pkw kommen kann. Zwar ist bei einer Fahrbahnbreite von etwa 5,0 m ohne Gehwege (beispielweise im Tannenweg, Breitstraße, Andlaustraße) bereits von einer

Behinderung durch parkende Pkw auszugehen, aber auch bei Straßen mit beidseitigen Gehwegen (beispielsweise in der Lörchstraße) können Verkehrsbehinderungen auftreten, wenn auf beiden Seiten geparkt wird.

4 Ausnahmen

Die Herstellung von notwendigen Stellplätzen wirkt sich auf die Gebäudeplanung und die Herstellungskosten aus und kann ein limitierender Faktor bei der Grundstücksausnutzung und der Nachverdichtung werden. Um dem Rechnung zu tragen, werden in § 2 der Satzung Ausnahmen für Fälle vorgesehen, wo die Herstellung von 2. Stellplätzen je Wohnung nicht verlangt werden soll. Hier sind im Bauantrag bzw. der Gebäudeplanung die jeweiligen Gründe plausibel und nachprüfbar darzulegen.

Die Herstellung von weniger als der geforderten Anzahl notwendiger Stellplätze kann zugelassen werden, wenn beispielsweise bei der Errichtung von kleinen Wohnungen im Rahmen des betreuten Wohnens in Seniorenwohnanlagen, bei Behindertenwohnungen oder kleinen Einliegerwohungen davon auszugehen ist, dass die Bewohner keine oder weniger private PKW unterhalten. Die Nennung dieser Beispiele ist jedoch nicht abschließend.

5 Verhältnis Stellplatzsatzung / Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften

<u>Bestehende Bebauungspläne:</u>

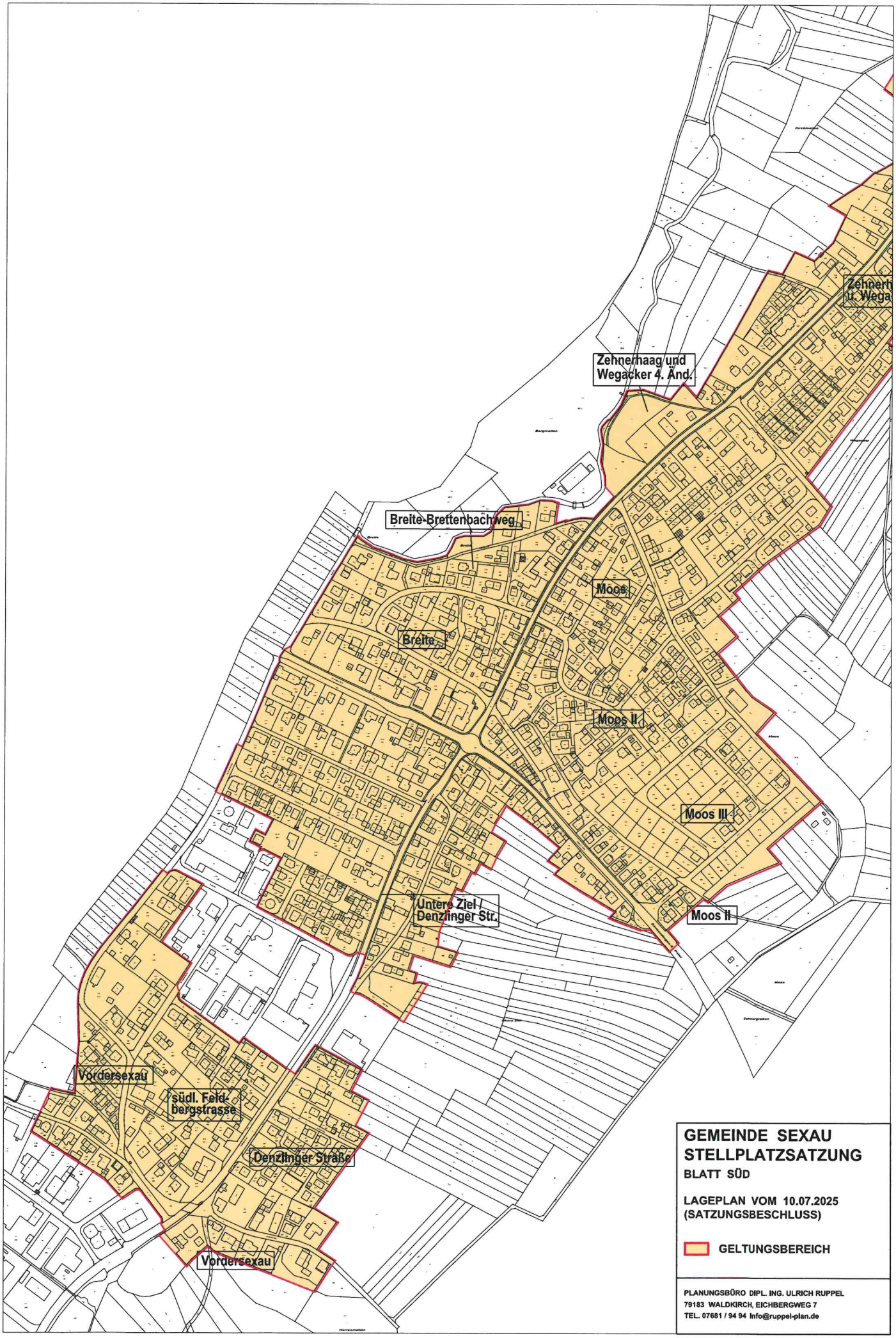
Flächen in bestehenden Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieser Satzung werden überlagert, sodass diese Stellplatzsatzung vorrangig zu den Vorschriften des jeweiligen Bebauungsplanes anzuwenden ist.

Auf eine förmliche Änderung bestehender Bebauungspläne (hier: örtliche Bauvorschriften) wird verzichtet.

<u>Neue Bebauungspläne:</u>

Bebauungspläne, die nach dem Satzungsbeschluss dieser Stellplatzsatzung aufgestellt werden, überlagern diese Stellplatzsatzung und gelten somit vorrangig. Ggf. können in neuen Bebauungsplänen die Vorschriften dieser Satzung jedoch übernommen werden.

Sexau, den 10.07.2025	.....	.....
(Datum Satzungsbeschluss)	(Hendrik Mench, Bürgermeister)	(Dienstsiegel)

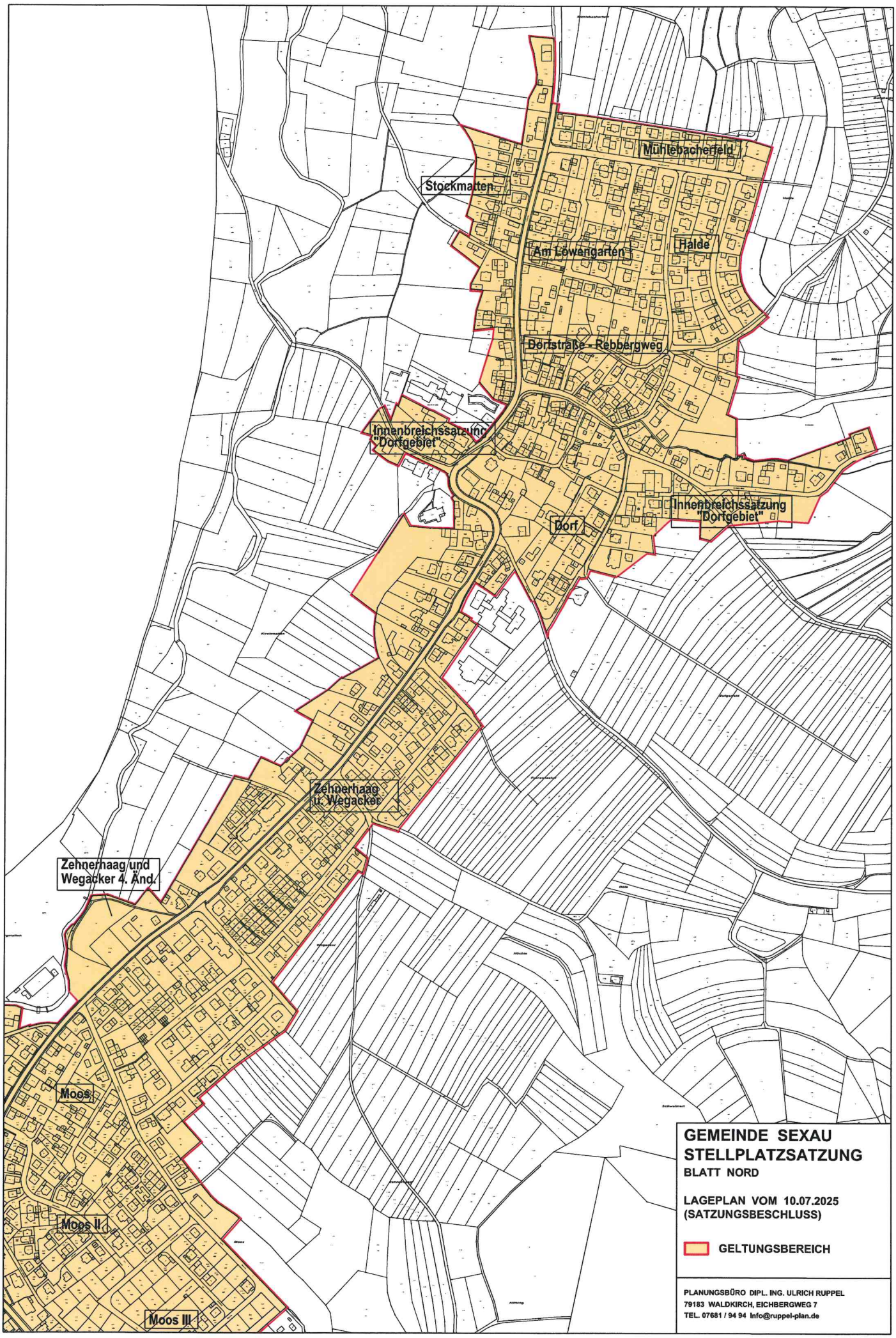


GEMEINDE SEXAU
STELLPLATZSATZUNG
BLATT SÜD

LAGEPLAN VOM 10.07.2025
(SATZUNGSBESCHLUSS)

GELTUNGSBEREICH

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. ULRICH RUPPEL
79183 WALDKIRCH, EICHBERGWEG 7
TEL. 07681 / 94 94 Info@ruppel-plan.de



GEMEINDE SEXAU
STELLPLATZSATZUNG
BLATT NORD

LAGEPLAN VOM 10.07.2025
(SATZUNGSBESCHLUSS)

GELTUNGSBEREICH

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. ULRICH RUPPEL
79183 WALDKIRCH, EICHBERGWEG 7
TEL. 07681 / 94 94 Info@ruppel-plan.de