

**Satzung**  
über örtliche Bauvorschriften  
für den Teilbereich westlich der L 122  
- Stellplatzverpflichtung für Wohnungen -

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl.BI.S. 577, 720) und § 74 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. v. 08.08.1995 (GBl.S. 617) hat der Gemeinderat Merzhausen am 24.07.1997 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Gegenstand**

- (1) Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze festgelegt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, wird aufgerundet.
- (2) **Ausnahme:** Für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz nachzuweisen.

**§ 2**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der als Anlage 1 beigefügte Lageplan vom 15.07.1997 maßgebend.

**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Merzhausen, den 24.07.1997

  
Isaak, Bürgermeister



Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Merzhausen übereinstimmt.

Ausgefertigt am 25.07.1997

  
Isaak, Bürgermeister



Es wird bestätigt, daß die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 1 BauGB im Mitteilungsblatt der VG Hexental Nr. 5 vom 06.03.1998 und durch Aushang an der Verkündungstafel des Rathauses Merzhausen vom 09.03.1998 bis einschließlich 16.03.1998 bekanntgemacht wurde.

Die Satzung ist damit am 17.03.1998 in Kraft getreten.

Merzhausen, den 26.03.1998

  
Kühn, Angestellter



**Genehmigt**

30. Jan. 1998

Freiburg, den \_\_\_\_\_  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Raus*  
Brenneisen

**Gemeinde 79249 Merzhausen  
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald**

**Begründung der örtlichen Bauvorschriften über die Stellplatzverpflichtung  
für Wohnungen - Ortsteil westlich der L 122 -**

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 kann die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen bis auf zwei Stellplätze je Wohneinheit (WE) erhöht werden. Für die Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

**I. Allgemeine Ausführungen**

**Anlaß, Ziel und Zweck der Stellplatzverpflichtung**

Anlaß für den Erlass einer Stellplatzverpflichtung ist das Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung (LBO) zum 01.01.1996, nach der gemäß § 37 Abs. 1 bei der Errichtung von Wohngebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur noch ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist. Nach der bisherigen Fassung der LBO waren Stellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen. Gleichzeitig wurde in § 74 Abs. 2 Nr. 2 der neuen Landesbauordnung die Möglichkeit einer Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze im Wege einer Satzung oder eines Bebauungsplanverfahrens eröffnet.

Die Gemeinde Merzhausen hat in den letzten Jahren grundsätzlich pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze gefordert. Durch die angewandte Regelung konnte eine ausreichende Lösung der verkehrlichen Probleme erreicht werden. Die permanent anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert weiterhin, daß die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freigehalten und möglichst wenig durch ruhende Kraftfahrzeuge belastet werden. Die Fahrzeuge sollen, wo sie regelmäßig längere Zeit stehen, außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden.

**I.1 Dringender Handlungsbedarf für den Bereich westlich der L 122**

Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen ist es unerlässlich, für Teile des Gemeindegebietes die Stellplatzanzahl auf 1,5 (entsprechend der Regelung bis 1996) zu erhöhen. Sind städtebauliche Fehlentwicklungen einmal vollzogen, ist es nahezu unmöglich, diese wieder zu korrigieren.

Die Gemeinde Merzhausen ist bisher bei Neubauvorhaben in Bebauungsplangebieten davon ausgegangen, daß 1,5 Stellplätze pro Wohnung notwendig sind. Durch die angewandte Regelung konnte eine befriedigende Lösung der verkehrlichen Probleme erreicht werden. Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert auch weiterhin ein Abstellen der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es muß gewährleistet sein, daß neben dem Abfallentsorgungsfahrzeug auch das Straßenreinigungs-, Räum- und Streufahrzeug ohne größere Behinderung tätig werden kann.

Einer nochmaligen förmlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bedarf es nicht mehr, da diese bereits für den gesamten Ortsbereich in der Zeit vom 03.09.1996 bis einschl. 04.10.1996 erfolgt ist.

## **II. Begründung zum Geltungsbereich der Satzung.**

Aufgrund der bisher bewährten Praxis wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung für den gesamten Siedlungsbereich westlich der L 122 festgelegt. Bruchzahlen sind jeweils aufzurunden (z. B. 1,5 = 2 Stellplätze).

Nach entsprechender Abwägung sollen als Geltungsbereich der Satzung für die Stellplatzverpflichtung folgende Bauflächen aufgenommen werden:

- a) alle Baugrundstücke nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile;
- b) alle Baugrundstücke nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes mit Ausnahme der gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet "Sauermaße" (GE).

Für Flächen öffentlicher Einrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Rathaus, Schule, Sporthalle, Hallenbad, Festhalle u. a.) ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nicht möglich (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).

Die Ausnahmeregelung für die gewerblichen Bauflächen gem. § 8 BauNVO beruht auf folgendem Sachverhalt:

Wohnungen in Gewerbegebieten werden nur ausnahmsweise und zwar für bestimmte Personen (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter) zugelassen. Die Zahl der aufgrund von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet abgestellten Fahrzeuge fällt daher im Verhältnis zu den im Gewerbegebiet beschäftigten Personen und den Betriebsfahrzeugen bzw. den Fahrzeugen der Zulieferer kaum ins Gewicht. Eine von der LBO abweichende Stellplatzregelung für das Gewerbegebiet "Sauermaße" wird deshalb nicht für erforderlich erachtet. Abgesehen davon sind im Gewerbegebiet "Sauermaße" die Erschließungsstraßen breiter als in den übrigen Siedlungsgebieten ausgebaut und haben durchweg einen Gehweg.

Im Geltungsbereich der Satzung liegen somit folgende Grundstücke:

1. Hexentalstraße von Flurst. Nr. 748 bis Flurst. Nr. 636 und von Flurst. Nr. 44/2 bis Flurst. Nr. 34/7;
2. Am Reichenbach von Flurst. Nr. 751/2 bis Flurst. Nr. 735;
3. Im Ried die Flurst. Nr. 751/4, 751 (Teil), 702, 701, 725 (Teil), 732/3, 732, 733 (Teil) und 734
4. Am Rohrgraben die Flurst. Nr. 736 (Teil) und 738/1;
5. In den Sauermaßen von Flurst. Nr. 756 (Teil) bis Flurst. Nr. 739 (Teil) und Flurst. Nr. 714 bis Flurst. Nr. 717;
6. Zum Baumgarten von Flurst. Nr. 256/2 bis Flurst. Nr. 716/4;
7. Im Kirchenfeld - insgesamt -;

8. Am Buck - insgesamt -;
9. Zum Engelberg von Flurst. Nr. 725 (Teil) bis Flurst. Nr. 727 und von Flurst. Nr. 719 bis Flurst. Nr. 723;
10. Inselweg - insgesamt -
11. Schloßweg - insgesamt -
12. St. Galler-Straße - insgesamt -
13. Von-Schnewlin-Straße - insgesamt -
14. Großmattenweg - insgesamt -
15. Friedhofweg von Flurst. Nr. 234/1 bis Flurst. Nr. 232/1, von Flurst. Nr. 688 bis Flurst. Nr. 237/2, von Flurst. Nr. 666 bis Flurst. Nr. 230/1 sowie die Flurst. Nr. 24 und 25;
16. Im Grämeracker - insgesamt - ;
17. Dorfstraße - insgesamt - ;
18. Weberstraße - insgesamt - ;
19. Kirchweg - insgesamt - ;
20. Mayenrainweg - insgesamt - ;
21. Lerchengarten - insgesamt - ;
22. In der Ehrenmatte - insgesamt - ;
23. Herchersgarten - insgesamt - ;
24. Heimatstraße - insgesamt - ;
25. Am Schönberg - insgesamt - ;

Die vorgenannten innerörtlichen Gemeindestraßen sind teilweise sehr schmal und haben überwiegend keinen Gehweg. Um einen reibungslosen Verkehrsfluß für die Erschließung, den Lastverkehr, Rettungsfahrzeuge, die Sicherheit der Fußgänger, insbesondere im Winter bei Schnee und Eisglätte, die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen und die Erhaltung des Orts- und Straßenbildes zu gewährleisten, sind weiterhin 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit notwendig. **Ausnahme:** Kleinere Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche = ein Stellplatz. Bei den kleineren Wohnungen bis 40 qm wird davon ausgegangen, daß dies "echte" Singlewohnungen sind und ein Stellplatz hierfür ausreichend ist.

### A) Verkehrssicherheit/Leichtigkeit des Verkehrs

Die Abweichung von der generell vorgeschriebenen Stellplatzverpflichtung geschieht unter anderem im Interesse der Verkehrssicherheit, denn bei Schaffung von weniger Stellplätzen ist zu erwarten, daß die öffentlichen Verkehrsflächen vermehrt zugeparkt werden. Die öffentlichen Aufenthaltsbereiche sollen den Menschen und nicht vorwiegend den Kraftfahrzeugen vorbehalten sein. Die Räum- und Streupflicht ist zu gewährleisten (insbesondere in der Steillage "Am Schönberg", oberer Abschnitt Weberstraße). Im Bereich der Straßen "Friedhofweg (nördl. Abschnitt), Herchersgarten, Heimatstraße, Kirchweg, Lerchengarten" die alle ohne Gehwege und sehr schmal ausgebaut wurden, sind für die Fußgänger die vorhandenen Verkehrsflächen freizuhalten.

### B) Orts- und Straßenbild

Die Freihaltung der öffentlichen Verkehrsflächen durch die erhöhte Stellplatzverpflichtung soll aus städtebaulichen Gründen die Erhaltung des Orts- und Straßenbildes sichern. Fehlentwicklungen ist frühzeitig entgegenzuwirken. Das vorhandene Orts- und Straßenbild darf durch den ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt werden.

### C) Bewirtschaftung der sich an die Bebauung anschließenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Die land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeuge, oftmals mit Überbreiten, erreichen die land- und forstwirtschaftlichen Flächen u.a. über die öffentl. Verkehrswege Dorfstraße, Schloßweg, Friedhofweg, Weberstraße und Mayenrainweg. Die für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge erforderlichen Fahrtrassen sind freizuhalten.

### D) Sicherung Wohnumfeld

Insbesondere in den Bereichen der Bebauungspläne "Kirchenfeld" und "Nord-West" und der Dorfstraße/Friedhofweg sind die Wohnumfelde durch die möglichen planungsrechtlichen Instrumente qualitativ zu sichern. Hierzu gehört die weitgehende Freihaltung der wenigen öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr.

Aufgrund der bisher "bewährten" Praxis und den vorgenannten Gründen wird ein Nachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohnung für den Siedlungsbereich lt. beiliegendem Lageplan für erforderlich gehalten. Bruchzahlen sind jeweils aufzurunden (z.B. 1,5 = 2 Stellplätze). Ausgenommen hiervon sind Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche, für die nur 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

Merzhausen, den 15.07.1997



Isaak, Bürgermeister

Siegel



Genehmigt

Freiburg, den 30. Jan. 1998  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



  
Brenneisen