GEMEINDE KÖNIGSBACH-STEIN

Stellplatzsatzung

Fassung vom 28.02.2025

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Gemeinde Königsbach-Stein
Enzkreis

Satzung

über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in ihrer jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) dem Gesetz 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 in Verbindung mit § 37 LBO und § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Königsbach-Stein in seiner Sitzung am 01.07.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Satzung

Die nach Maßgabe des § 37 LBO bei Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken herzustellenden Stellplätze (notwendige Stellplätze) sind hinsichtlich ihrer Anzahl gemäß den Angaben des § 2 dieser Satzung nachzuweisen. Für die Herstellung der Stellplätze gelten die Vorschriften des § 37 LBO entsprechend.

§ 2
Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt gemäß Darstellung der unterschiedlichen Zonen im Planteil (Pläne 1 und 2):
- 2,0 Stellplätze pro Wohnung in Zone I
- 1,5 Stellplätze pro Wohnung in Zone II.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

Nach § 37 Abs. 3 Satz 1 LBO Baden-Württemberg, müssen bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl hergestellt werden, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können.

Stellplätze vor Garagen, Carports, anderen offenen Stellplätzen oder vor anderen Stellplätzen in Tiefgaragen gelten nur dann als Stellplätze im Sinne dieser Satzung, wenn sie der gleichen Wohnung wie der dahinterliegende Stellplatz zugeordnet sind.

§ 3
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den im beigefügten Planteil (Pläne 1 und 2) festgesetzten Bereich. Sollte in einem zukünftigen Bebauungsplan eine andere Verpflichtung zur Stellplatzerhöhung festgesetzt werden, so ist dies ausdrücklich in die jeweiligen Örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen den Vorgaben des § 2 dieser Satzung Gebäude mit Wohnungen errichtet oder Änderungen und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken vornimmt, ohne die für die einzelnen Wohnungen notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

§ 5
Abweichungen

(1) Aufgrund § 56 (3) LBO kann von den Vorschriften dieser Satzung in begründeten Einzelfällen Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde erteilt werden. Die Abweichung ist durch den Bauherrn schriftlich zu beantragen und zu begründen.

Ein Antrag auf die Abweichung ist zuzulassen, soweit die Herstellung
1. Bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Kfz-Stellplätze oder Garagen, unmöglich oder unzumutbar ist oder
2. Auf dem Baugrundstück auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ausgeschlossen ist.

(2) Für Sonderformen des Wohnens wie z.B. Pflegeheime oder Seniorenwohnanlagen sind nach § 56 LBO abweichende Regelungen über die Anzahl der herzustellenden Stellplätze zulässig.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen einer Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der Verletzungen, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Gemeinde Königsbach-Stein geltend gemacht worden ist.
Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.
Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Königsbach-Stein, den 03.07.2025

GEMEINDE 6 KÖNIGSBACH-STEIN

Heiko Genthner
Bürgermeister

Gemeinde Königsbach-Stein
Enzkreis

Begründung

zur Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung)

---

1 Stellplatzanforderung nach LBO, Erhöhung der Stellplatzverpflichtung über eine Stellplatzsatzung

Die Landesbauordnung Baden – Württemberg (LBO) sieht nach § 37 Abs. 1 vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzungen für jede Wohnung ein geeigneter Kfz-Stellplatz herzustellen ist. Statt notwendiger Kfz-Stellplätze ist auch die Herstellung notwendiger Garagen zulässig.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind über die Kfz-Stellplätze hinaus Fahrrad-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen. Die Fahrrad-Stellplatzpflicht deckt sowohl den Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner als auch den Bedarf der Besucherinnen und Besucher ab. Auf sie kann bei Gebäuden mit Wohnungen nicht verzichtet werden. Fahrradstellplätze sind nicht Gegenstand dieser Satzung.

Der Gesetzgeber ermächtigt nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Gemeinden, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu 2,0 Stellplätze zu erhöhen.

Voraussetzung für die Satzung nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist, dass diese durch Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist.

2 Planerfordernis

Die Gemeinde Königsbach-Stein weist, wie bei Orten mit langer Historie üblich, verschiedene Entwicklungsphasen auf. Von der Entwicklung entlang bestehender Erschließungsstraßen, über die Erarbeitung von Baufluchtenplänen, bis hin zur heutigen Planung durch Bebauungspläne, spiegeln sich die jeweiligen Planungsphasen im Ortsbild wider. Während ein Teil der bestehenden Bebauungspläne (siehe Anhang) eine Regelung zur Anzahl nachzuweisender Stellplätze pro Wohnung trifft, bestehen für den Großteil des Gemeindegebiets keine Regelungen.

Durch die Entwicklung des öffentlichen und privaten Verkehrs hat sich in den letzten Jahrzehnten eine deutliche Veränderung ergeben. Früher waren private Fahrzeuge, von landwirtschaftlichen Zugmaschinen abgesehen, die Ausnahme. Heute bilden sie einen überwiegenden Teil der allgemeinen Mobilität ab, was sich in einer entsprechend hohen Fahrzeugdichte niederschlägt. Der öffentliche Nahverkehr ist nicht in der Lage den motorisierten Individualverkehr zu ersetzen. Aus diesem Grund sind mehrere Pkw pro Wohnung heutzutage üblich. Eine Reduktion der Fahrzeugdichte des Individualverkehrs ist nicht absehbar, da im Beruflichen wie Privaten eine erhöhte Flexibilität und Mobilität erwartet wird.

Die hohe Fahrzeugdichte in Verbindung mit einer Verschärfung der Parksituation im öffentlichen Raum gefährdet die Verkehrssicherheit. Betroffen sind vor allem schwächere Verkehrsteilnehmer. Zudem kam es in den vergangenen Jahren in Königsbach-Stein immer wieder zu erheblichen Engpässen für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Müllfahrzeuge etc. durch parkende Autos auf Gehwegen und Straßen. Die Gemeinde Königsbach-Stein möchte diese Missstände angehen und die gemäß § 37 Abs. 1 LBO verpflichtend herzustellende Anzahl

von Stellplätzen je Wohnung auf den Baugrundstücken entsprechend der jeweiligen Ausprägung im entsprechenden Teilbereich des Geltungsbereichs gemäß § 74 Abs. 2 Nr. LBO erhöhen. Nachfolgend sind Verkehrliche und städtebauliche Gründe zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung aufgeführt.

Verkehrliche Gründe

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Es ist bekannt, dass einem starken Parkierungsdruck mit verkehrspolizeilichen Mitteln allein nicht wirksam begegnet werden kann. Behinderungen von Einsatzfahrzeugen des Rettungsdienstes, der Feuerwehr und des gemeindlichen Winterdienstes wären in diesem Fall nicht auszuschließen.

In den alten Ortskernen der Gemeinde Königsbach-Stein wurden in der Vergangenheit mehrfach Mehrfamilienhäuser genehmigt, um der gewünschten Verdichtung und Innenentwicklung nachzukommen. Dies führte zu einer Verschärfung der Parksituation auf öffentlichen Flächen. In diesem Zusammenhang möchte die Gemeinde Königsbach-Stein für die Zukunft die Weichen stellen, dass die notwendigen Stellplätze in ausreichender Zahl ausgewiesen werden. Auch soll eine weitere Verschlechterung der Parksituation im Zuge der Nachverdichtung vermieden werden.

In beiden Ortsteilen von Königsbach-Stein gibt es verkehrliche Probleme in den öffentlichen Verkehrsräumen im Geltungsbereich dieser Satzung, vor allem Konflikte zwischen ruhendem und fließendem Verkehr. Im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge, lassen diesen unübersichtlicher werden und führen zu einer Verminderung der Verkehrssicherheit. Durchfahrende Fahrzeuge können andere Verkehrsteilnehmer, Radfahrer, Passanten und spielende Kinder gefährden. Als Beispiel ist hierfür der Bereich in Königsbach zwischen Markt-, Anker-, Bahnhofs- Schul- und Leopoldstraße sowie Brettener Straße zu nennen. Dieser Bereich wird in der Zone I mit 2,0 Stellplätzen zugeschrieben. Aufgrund der zentralen Lage und der einhergehenden Verkehrsbelastung sowie der Straßenraumbreite, könnte bei der Errichtung zusätzlicher Wohnungen der zu erwartende Parkierungsbedarf über die Zahl von einem Stellplatz je Wohnung nicht abgedeckt werden. Gleiches gilt in Stein beispielsweise für den Bereich zwischen Königsbacher Straße, Bauschlotter Straße, Obere Gasse, Marktplatz, Kirchplatz, Mühlstraße, Oberer Gaisberg und Alte Brettener Straße. Dieser Bereich liegt ebenfalls in Zone I.

Hinzu kommt, dass die Ortskerne von Königsbach-Stein jeweils durch die Buslinie 731 angefahren werden. In Königsbach ist die Durlacher Straße, sowie die Ankerstraße innerhalb der Zone I betroffen. In Stein fährt der Bus über die Königsbacher Straße, die Bauschlotter Straße sowie die Eisinger Straße. Im Straßenraum abgestellte Pkw verhindern eine flüssige Durchfahrt des Busses.

Die genannten verkehrlichen Gründe machen es in diesen Bereichen notwendig, die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen.

Städtebauliche Gründe

Insbesondere in den dicht bebauten alten Ortskernen von Königsbach und Stein, mit engen Straßenräumen sind zu wenig öffentliche Stellplätze vorhanden. Straßen und Wege sind in der Regel für Fußgänger und den fließenden Verkehr ausgelegt, das Abstellen von Pkw ist häufig nicht möglich.
Es ist daher besonders notwendig, dass die Pkw auf den eigenen Grundstücken abgestellt werden können. Bei einer Nachverdichtung, zum Beispiel durch Neubau auf bislang

unbebauten Grundstücken oder durch den Ausbau von Scheunen zu Wohnraum, besteht die Notwendigkeit, Stellplätze in ausreichendem Umfang nachzuweisen. Nur so kann ein Ausweichen der Anwohner in den öffentlichen Raum bzw. eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Raum verhindert werden.

Die nach Maßgabe des § 37 LBO bei Neuerrichtung von Wohngebäuden, Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken herzustellenden Stellplätze (notwendige Stellplätze) sind daher hinsichtlich ihrer Anzahl gemäß den Angaben des § 2 dieser Satzung nachzuweisen. Für die Herstellung der Stellplätze gelten die Vorschriften des § 37 LBO entsprechend. Gemäß § 37 Abs. 3 kann unter bestimmten Voraussetzungen bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von der Herstellung dadurch zusätzlich erforderlicher Stellplätze abgesehen werden, weshalb die Erhöhung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze pro Wohnung für Neubauten umso wichtiger ist. Hierdurch soll der öffentliche Raum nicht zusätzlich durch parkende Pkw belastet werden und ein flüssiger sowie sicherer Verkehr gesichert werden.

3 Geltungsbereich

Maßgeblich für den Geltungsbereich sind die beigefügten Lagepläne zur Stellplatzsatzung.
Der in den Plänen 1 und 2 festgesetzte Geltungsbereich der Stellplatzsatzung umfasst die Ortslagen der beiden Ortsteile Königsbach und Stein, in denen die Anforderung an die Anzahl der Stellplätze je Wohnung erhöht werden sollen.
Randbereiche mit öffentlichen Nutzungen (Kirche, Vereine, Schule etc.) wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Zudem wurden das Gewerbegebiet Mitteltal mit sämtlichen Änderungen und Erweiterungen teilweise und das Gewerbegebiet Allmendwiesen mit beiden Erweiterungen nicht in den Geltungsbereich einbezogen.
Am Ende des Dokumentes sind in der Anlage zur Begründung die einzelnen Bebauungspläne mit Angabe zur Stellplatzregelung im B-Plan und Einbeziehung in die Stellplatzsatzung (ja / nein, Zone) aufgelistet. Mit Rechtskraft dieser Stellplatzsatzung werden die bestehenden Regelungen für die in den Geltungsbereich einbezogenen Bebauungsplänen durch die Bestimmungen dieser Satzung ersetzt.

4 Plankonzeption

Durch die Definition unterschiedlicher Zonen werden in der vorliegenden Stellplatzsatzung die örtlichen Gegebenheiten in Königsbach-Stein sowie die Abwägung privater und öffentlicher Interessen gegeneinander berücksichtigt.

<u>Zone I</u>

Zone I umfasst die historischen Ortskerne der beiden Ortsteile Königsbach und Stein.

Durch den Ortsteil Königsbach führt die L 570 und durch den Ortsteil Stein die L 611 sowie die L 621, letztere zweigt im Ortskern von Stein von der L 611 ab. Die L 570 und L 621 stellen wichtige Verbindung zum Oberzentrum Pforzheim dar und sind auch vom Durchfahrtsverkehr entsprechend belastet. Die L 611 stellt die Verbindung zwischen den Ortsteilen Königsbach und Stein dar und ist dementsprechend ebenfalls mit erhöhtem Durchgangsverkehr belastet.

In Königsbach erstreckt sich der historische Ortskern mit der dafür typischen dichten Bebauung und engen Straßenquerschnitten nordöstlich der L 570. Folgende Straßen werden teilweise oder gänzlich dem historischen Ortskern von Königsbach angerechnet und somit der Zone I zugeschrieben: Ankerstraße, Bahnhofstraße, Baumgartenstraße, Baumstraße, Brettener Straße, Durlacher Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Heckenwiesenweg, Helfrichstraße, Im Brühl, Kirchstraße, Kronenstraße, Leopoldstraße, Lindenstraße, Ludwigstraße, Luisenstraße, Marktstraße, Mühlgasse, Pforzheimer Straße, Rudolphstraße, Sankt-André-Straße, Schloßbergstraße, Schulstraße, Steiner Straße, Untere Breitstraße, Walther-Rathenau-

Straße, Wössinger Straße. Eine genaue Abgrenzung ist dem Lageplan 1 zu entnehmen.

In Stein befindet sich der historische Ortskern teilweise entlang der vorab genannten Durchfahrtsstraßen und erstreckt sich nordöstlich der L 611. Folgende Straßen werden teilweise oder gänzlich dem historischen Ortskern von Stein angerechnet und somit der Zone I zugeschrieben: Alte Brettener Straße, Bachgasse, Bauschlotter Straße, Eiselbergweg, Eisinger Straße, Georgstraße, Hintere Staig, Kelterstraße, Kirchplatz, Königsbacher Straße, Löwengasse, Marktplatz, Mittlerer Gaisberg, Mühlstraße, Neue Brettener Straße, Nußbaumer Weg, Obere Gasse, Oberer Gaisberg, Unterer Gaisberg. Eine genaue Abgrenzung ist dem Lageplan 2 zu entnehmen.

Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der städtebaulichen Struktur ist der öffentliche Parkraum in den historischen Ortskernen sehr eingeschränkt. Durch die zunehmende ungeordnete Parkierung sind der fließende Verkehr und die Verkehrssicherheit, auch mit Blick auf das Durchkommen von Rettungsfahrzeugen, in hohem Maße gefährdet. Die zunehmende ungeordnete Parkierung steht zudem einer Stärkung der historischen Ortskerne als Aufenthaltsbereich und lebendiger Treffpunkt entgegen.

In Zone I wird für neue Wohnung daher die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen abweichend von den Festsetzungen des § 37 (1) LBO gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

Zone II

Die Straßen in Zone II sind zwar weniger von Durchgangsverkehr betroffen, jedoch soll auch hier der Verkehrsfluss, die Verkehrssicherheit und das ungehinderte Durchkommen für Rettungsfahrzeuge gesichert werden.
Zone II umfasst die an die Ortskerne angegliederten Wohnlagen. Sie sind i.d.R. nicht so dicht bebaut wie die Bereiche der Zone I. Der Trend zu Zweit- oder gar noch mehr Fahrzeugen, vor allem in Familien, ist ungebrochen hoch und so die Notwendigkeit eines ausreichenden Stellplatzangebotes auf den privaten Grundstücken gegeben.
Da die Wohnlagen der Zone II i.d.R. nicht so dicht bebaut sind wie die Bereiche der Zone I und hier auch nicht der überörtliche Durchgangsverkehr zu bewältigen ist, wird für Zone II mit 1,5 Stellplätzen je Wohnung ein geringerer Stellplatzfaktor pro Wohnung festgesetzt.

Über die direkt an Zone I angegliederten Wohnlagen hinaus sind folgende Bereiche zu nennen, die ebenfalls der Zone II zugeordnet wurden:

Königsbach:
- Die vorwiegend gewerblich genutzten Bereiche westlich und südlich der Theodor-Heuss-Straße sowie der Bereich an der Ankerstraße, welche jeweils im Geltungsbereich des BP Krautgärten liegen, werden der Zone II zugeordnet. Aufgrund der bereits integrierten Wohnnutzung sowie der unmittelbaren Nähe zum angrenzenden Wohnbereich resultiert ein erhöhter Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum, welcher aufgrund des Straßenquerschnittes nicht abgedeckt werden kann. In der Ankerstraße verkehrt der Linienbus, weshalb ein flüssiger Verkehr notwendig ist. Durch parkende Autos im Straßenraum wird dieser jedoch gebremst. In den beiden genannten Bereichen ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung notwendig.
- Der Bereich Steiner Straße 50 ist gekennzeichnet durch eine Mischung von gewerblich genutzten Flächen und Wohnen. Da hier künftig eine Gewichtung zu mehr Wohnen denkbar ist und die Steiner Straße an dieser Stelle keinen Raum für weitere Stellplätze hergibt, ist in diesem Bereich eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erforderlich.
- Südlich der Steiner Straße und westlich des Weidenwegs befindet sich ein Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Krebsbachwiesen. Da hier überwiegend Wohnnutzung stattfindet und der öffentliche Straßenraum beengt ist, ist eine Erhöhung der

Stellplatzverpflichtung notwendig. Zudem befindet sich südlich dieses Bereichs eine Kindertagesstätte, welche über den Weidenweg erschlossen wird. Ein ungehindertes Durchkommen von Fahrzeugen ist notwendig.
- Der Viehweg weist einen sehr geringen Querschnitt von teilweise unter 5,0 Metern auf und ist stark durch die steile Topographie geprägt. Aufgrund der vorliegenden Straßenverhältnisse kann eine übermäßige Parkierung im öffentlichen Raum die Verkehrssicherheit an dieser Stelle gefährden. Zur Entlastung des öffentlichen Parkraums und der Sicherstellung der Verkehrssicherheit, ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in diesem Bereich notwendig.

Stein:
- Die vorwiegend gewerblich geprägten Bereiche östlich der Dieselstraße, welche im Geltungsbereich des BP Gewerbegebiet Mitteltal sowie dessen 4. und 5. Änderungen liegen, werden ebenfalls der Zone II zugewiesen. Zum einen entspricht die Zahl der erforderlichen Stellplätze von 1,5 den Festsetzungen der 5. Änderung, zum anderen befindet sich der Bereich östlich der Dieselstraße im Übergang zur angrenzenden Wohnnutzung.
- Der Bereich zwischen Bilfinger Straße, Sägmühlweg und Weiherstraße, unter welchen auch der Geltungsbereich des BP Brühl fällt, weist neben gewerblicher Nutzung auch Wohnnutzung hervor. Die Weiherstraße ist teilweise sehr schmal, weshalb eine zusätzliche Belastung des öffentlichen Raums durch parkende Pkw die Verkehrssicherheit gefährden. Zudem ist in diesem Bereich eine Umnutzung mit einer Gewichtung zu mehr Wohnen denkbar. Aufgrund der genannten Argumente ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung notwendig.
- Der Bereich am Schalkenbergweg ist stark von der steilen Topographie geprägt und weist teilweise einen geringen Querschnitt von unter 5,0 Metern auf. Eine übermäßige Parkierung im öffentlichen Raum kann die Verkehrssicherheit an dieser Stelle gefährden und erschwert ein Durchkommen von Einsatzfahrzeugen. Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in diesem Bereich ebenfalls notwendig.

In Zone II wird für neue Wohnung daher die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen abweichend von den Festsetzungen des § 37 (1) LBO gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

Soweit sich bei der Stellplatzberechnung Dezimalzahlen ergeben, sind diese aufzurunden (z.B. 4,5 = 5 Stellplätze).

6 Gefangene Stellplätze

Stellplätze vor Garagen, Carports, vor anderen offenen Stellplätzen oder vor anderen Stellplätzen in Tiefgaragen gelten nur dann als Stellplätze im Sinne dieser Satzung, wenn sie der gleichen Wohnung wie der dahinterliegende (gefangene) Stellplatz zugeordnet sind. Nur in diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass eine Absprache innerhalb des betreffenden Haushalts stattfinden kann und beide Stellplätze genutzt werden können. Im Allgemeinen wird auf die Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (GaVo) hingewiesen.

7 Abweichungen

(1) In der Regel kann durch § 37 (7) Satz 2 LBO eine Abweichung, von der Verpflichtung für die in § 37 (1) Satz 1 LBO festgesetzten Herstellung der notwendigen Stellplätze, zugelassen werden soweit die Herstellung
1. bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Kfz-Stellplätze oder Garagen, unmöglich oder unzumutbar ist oder
2. auf dem Baugrundstück auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ausgeschlossen ist.

Um die Möglichkeit zur Abweichung der Stellplatzverpflichtung analog zur LBO auch mit Inkraftsetzung der Stellplatzsatzung zu ermöglichen wurde § 5 (1) auf der Grundlage von § 56 (3) LBO eingearbeitet.

Die Abweichungen im Einzelfall von den Anforderungen dieser Satzung sind dann mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn dem Belang der innerörtlichen Wohnraumschaffung sonst nicht entsprochen werden kann.

(2) Bei bestimmten Sonderformen des Wohnens, wie beispielsweise Pflegeheimen oder Seniorenwohnanlagen kann in der Regel von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden. Um für diese Fälle eine unbeabsichtigte Härte zu vermeiden, wird nach § 56 Abs. 5 LBO von der Stellplatzverpflichtung abgesehen. Es sind stattdessen abweichende Regelungen über die Anzahl der herzustellenden Stellplätze zulässig.

Anlage zur Begründung

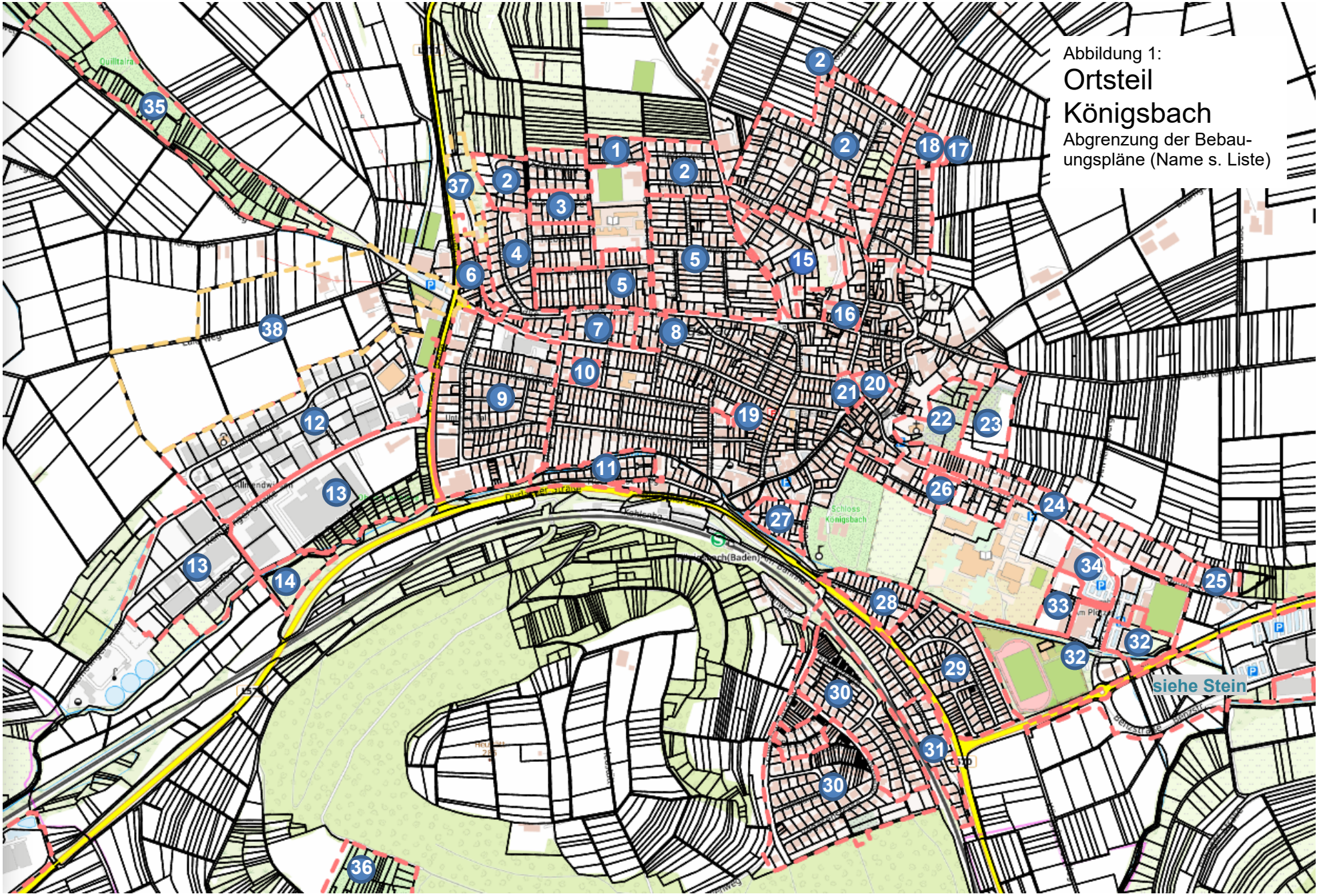
Auflistung der Bebauungspläne in beiden Ortslagen

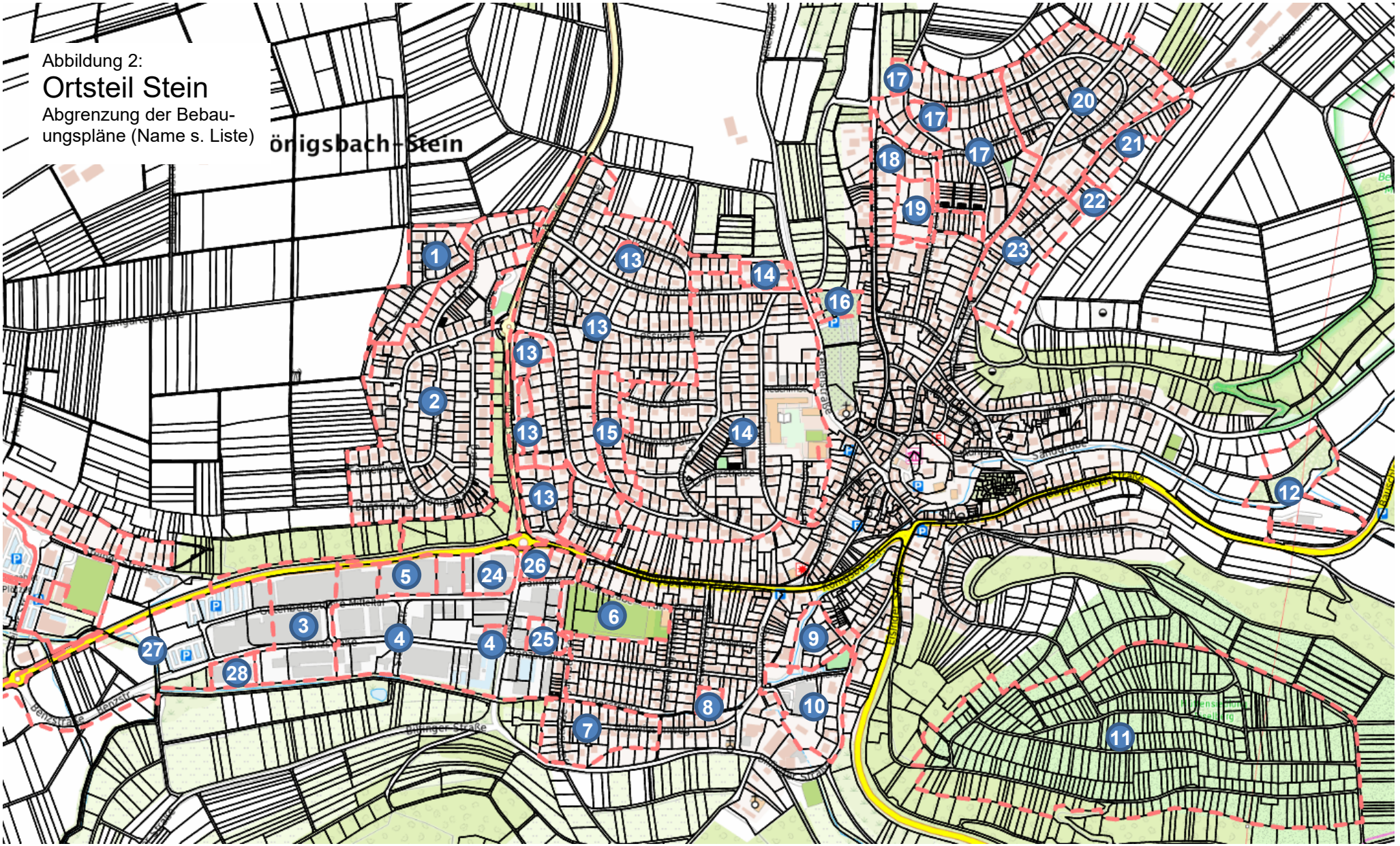
Bebauungspläne Königsbach (Abgrenzungen s. nachfolgende Abb. 1):

	Name B-Plan	Regelung zu Stellplätzen im B-Plan	einbezogen in Stellplatzsatzung	
1	Nordabrundung Teil 4	1,5 Stpl. pro Wohnung	Ja	Zone II
2	Nordabrundung	1,5 Stpl. (§ 37 Abs. 1 LBO)	Ja	Zone II
3	In der Liss Erweiterung	--	Ja	Zone II
4	Rothenberg	--	Ja	Zone II
5	Obere Breit	--	Ja	Zone II
6	Bleiche	--	Teilfläche	Zone II
7	Ankerstraße/Bleichstraße	--	Ja	Zone I/ II
8	Ankerstraße/Untere Breitstraße	--	Ja	Zone I/ II
9	Krautgärten	--	Ja	Zone II
10	Brühlstraße	--	Ja	Zone II
11	Heckwiesenweg	1,5 Stpl. pro Wohnung	Ja	Zone II
12	GE Allmendwiesen	--	Nein	--
13	GE Allmendwiesen Erweiterung und …	--	Nein	--
14	Erweiterung GE Allmendwiesen	SO Parkplatz	Nein	--
15	Bei der alten Leimengrube	--	Ja	Zone II
16	Brettener Straße/Wössinger Straße	--	Ja	Zone I
17	Weislis Mauer	--	Ja	Zone II
18	Weislis Mauer Erweiterung	--	Ja	Zone II
19	Walther-Rathenau-Straße	2 Stpl. pro Wohnung	Ja	Zone I
20	Ortsmitte Königsbach Teil 1	--	Ja	Zone I
21	Ortsmitte Königsbach Teil 2	--	Ja	Zone I
22	Friedhofserweiterung	--	Nein	--
23	Friedhof Königsbach Erweiterung	--	Nein	--
24	Unterer Kirchbergrain	--	Ja	Zone II
25	Unterer Kirchbergrain II	--	Ja	Zone II
26	Schlossbereich/Steiner Straße	1,5 Stpl. pro Wohnung	Ja	Zone II
27	Goethestraße	--	Ja	Zone II
28	Greinerstraße	--	Ja	Zone II
29	Plötzer I – Wohnen	--	Ja	Zone II
30	Steidig I	--	Teilfläche	Zone II
31	Schillerstraße II	--	Ja	Zone II
32	Plötzer II – Einkaufen und Sport	--	Nein	--
33	Krebsbachwiesen	--	Teilfläche	Zone II
34	Plötzer II – Einkaufen und Sport Erweiterung	--	Nein	--
35	Quilltalrain (Gartenhausgebiet)	1 Stellplatz pro Grundstück	Nein	--
36	Hinterer Heustett (Gartenhausgebiet)	1 Abstellfl. PKW pro Grundstück	Nein	--
37	Bleiche (Bauhof) / Rotenbergrain	--	Nein	--
38	*GE Laier: BP-Verfahren wird nicht weiter verfolgt*		Teilfläche	--

Bebauungspläne Stein (Abgrenzungen s. nachfolgende Abb. 2):

	Name B-Plan	Regelung zu Stellplätzen im B-Plan	einbezogen in Stellplatzsatzung	
1	Finkenweg	1,5 Stpl. pro Wohnung	Ja	Zone II
2	Königsbacher Berg	1,5 Stpl. (§ 37 Abs. 1 LBO)	Ja	Zone II
3	GE Mitteltal Erweiterung	VwV Stpl.	Nein	--
4	GE Mitteltal	VwV Stpl. mind. das 1,5fache	Teilfläche	Zone II
5	GE Mitteltal/Mitteltal-Erweiterung	--	Nein	--
6	Sportplatz Stein	--	Ja	Zone II
7	Hohwiesen	--	Ja	Zone II
8	Neuwiesenstraße	--	Ja	Zone II
9	Hansenwiesen	--	Ja	Zone II
10	Brühl	--	Ja	Zone II
11	Gartenhausgebiet Eiselberg	1 Stellplatz pro Grundstück	Nein	--
12	Krautgartengebiet Heimbronner Gärten und Sondergebiet Wiesenäcker	--	Nein	--
13	Heidelster	--	Ja	Zone I / II
14	Wannenberg	--	Ja	Zone II
15	Kötzinger	--	Ja	Zone II
16	Erweiterung Friedhof Stein	--	Teilfläche	Zone II
17	Eisenberg und Katzenloch	--	Ja	Zone II
18	Katzenloch	--	Ja	Zone II
19	Seniorenzentrum Wilhelmstraße	--	Ja	Zone II
20	Eisenberg II und Nussbaumer Straße	--	Ja	Zone II
21	Nußbaumer Weg – Erweiterung	1,5 Stpl. pro Wohnung	Ja	Zone II
22	GE Nußbaumer Weg	VwV Stpl. plus 25% mehr	Teilfläche	Zone II
23	Nußbaumerweg	--	Teilfläche	Zone II
24	GE Mitteltal 3. Änderung	--	Nein	--
25	GE Mitteltal 4. Änderung	--	Ja	Zone II
26	GE Mitteltal 5. Änderung	--	Ja	Zone II
27	GE Mitteltal 2. Erweiterung	--	Nein	--
28	GE Mitteltal 2. Erweiterung – 1. Änderung	--	Nein	--


Abbildung 1:
Ortsteil
Königsbach
Abgrenzung der Bebau-
ungspläne (Name s. Liste)
siehe Stein


Abbildung 2:
Ortsteil Stein
Abgrenzung der Bebau-
ungspläne (Name s. Liste)
örigsbach-Stein
1
2
3
4
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
13
13
13
13
14
14
15
16
17
17
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28