

S A T Z U N G

über

örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Heuweiler - Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen -

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. 1983 S. 578, berichtigt: S. 720) und § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heuweiler am 26. Juni 1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

(1)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf **1,5 Stellplätze pro Wohneinheit** festgelegt.

Hiervon ausgenommen sind folgende Bebauungsplanbereiche:

a) Bebauungsplan der Gemeinde Heuweiler für das Gebiet "Auf der Binde" vom 29. November 1985. Hier wird festgesetzt:

Pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze.

b) Bebauungsplan der Gemeinde Heuweiler für das Gebiet "Am Holzweg" vom 18. August 1988. Hier wird festgesetzt:

Pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze

c) Bebauungsplan der Gemeinde Heuweiler für das Gebiet "Weidweg" vom 23. Dezember 1992. Hier wird festgesetzt:

**Für die 1. Wohneinheit 2,0 Stellplätze,
für die weiteren Wohneinheiten 1 weiterer Stellplatz.**

(2)

Soweit sich bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächstfolgende volle Zahl aufzurunden.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1)

Alle überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB

-Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-

Dies betrifft auch folgende Abrundungssatzungen:

- Satzung über die Grenzen für das im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Gebiet "nördlich der Gundelfinger Straße zwischen Einmündung Weidweg und dem Dörrenhof" Gemarkung Heuweiler, vom 16. Juni 1981
- Satzung über die Grenzen für das im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Gebiet "westlich der Kreisstraße Nr. 4918 (Dorfstraße) im Anschluß an Flurstück Nr. 87/2, nördlich von Flurstück Nr. 35/1" Gemarkung Heuweiler, vom 29. Juni 1984
- Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und zur Abrundung dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Hinterheuweiler, Haus Nr. 12 bis 15 und Nr. 18", Gemarkung Heuweiler, vom 26. Februar 1991

(2)

Alle überbaubaren Grundstücksflächen nach § 30 BauGB

-Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes-

Dies betrifft folgende Bebauungspläne:

- Teilbebauungsplan für den nördlichen Teil der Gemeinde Heuweiler vom 23. Juni 1954
- Bebauungsplan "Merzenhof" vom 08. April 1971
- Teilbebauungsplan für das Gebiet "Nördlicher Teil der Gemeinde Heuweiler", Gemarkung Heuweiler, vom 15.07.1983

§ 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.

Heuweiler, den 26. Juni 1996

Dr. Bentler

Dr. Bentler
Bürgermeister



Genehmigt

10. Sep. 1996

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramminger
Ramminger

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird beurkundet, daß der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorgeschriebenen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Während der Genehmigungsfrist erfolgten keine Beanstandungen wegen der Verletzung von Rechtsvorschriften. Die Bekanntmachung gemäß § 12 Baugesetzbuch wird angeordnet.

Heuweiler, den 25. September 1996

A. Bentler
Dr. Bentler
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk

Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Heuweiler durch Veröffentlichung in den Gundelfinger Nachrichten am 03. Oktober 1996.

Die Satzung wurde damit am 04. Oktober 1996 rechtsverbindlich.

Heuweiler, den 04. Oktober 1996

A. Bentler
Dr. Bentler
Bürgermeister



B e g r ü n d u n g :

Begründung zur Satzung für die örtliche Bauvorschrift über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach der Landesbauordnung

I. Vorbemerkung

In der Landesbauordnung 1996 ist vorgesehen, für Wohnungen grundsätzlich nur noch einen geeigneten Stellplatz je Wohneinheit als notwendigen Stellplatz herzustellen.

Gleichzeitig werden die Gemeinden nach § 74 Abs. 2 LBO ermächtigt, für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes durch Satzung zu bestimmen, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu 2 Stellplätze zu erhöhen, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Bei der bisherigen Genehmigungspraxis für die Gemeinde Heuweiler wurden von der Gemeinde und dem Landratsamt als der zuständigen Baurechtsbehörde grundsätzlich 1,5 Stellplätze je Wohneinheit gefordert. Im Bebauungsplan für das Gebiet "Im Mättle" ist die Stellplatzverpflichtung von 1,5 pro Wohneinheit ausdrücklich aufgeführt. In den älteren Bebauungsplänen befindet sich keine Regelung, jedoch galt auch hier die Genehmigungspraxis von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit.

Die grundsätzliche Handhabung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit hat sich im großen und ganzen bewährt. Sie liegt jedoch eher an der unteren Grenze dessen, was angesichts der besonderen Verhältnisse in Heuweiler vertretbar ist. Aus diesem Grunde ist es für die Gemeinde geboten, von der in § 74 Abs. 2 LBO vorgesehenen Ermächtigung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung Gebrauch zu machen.

Aufgrund der hohen KfZ-Dichte in Heuweiler und insbesondere im Hinblick auf das Erfordernis, den landwirtschaftlichen Verkehr in Heuweiler nicht zu stark durch parkende Autos zu behindern, wurde in den drei jüngsten Bebauungsplänen "Auf der Binde", "Am Holzweg" und "Weidweg" eine noch weitergehende Stellplatzverpflichtung festgelegt. Sie beträgt in den Baugebieten "Auf der Binde" und "Am Holzweg" 2,0 pro Wohneinheit. Die Erschließungsstraße entlang der "Binde" (Dorfstraße) und der Holzweg sind wichtige Verkehrswege für landwirtschaftliche Fahrzeuge, so daß hier die Stellplatzverpflichtung von 2,0 pro Wohneinheit gerechtfertigt ist. Der Weidweg ist als Verbindungsstraße zwischen dem südlichen Ortseingang Heuweilers und der Dorfstraße ebenfalls stark vom landwirtschaftlichen Verkehr und auch vom Schulbus befahren. Der Weidweg ist insbesondere für die in Hinterheuweiler angesiedelten Landwirte Hauptverbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen auf dem süd-westlichen Gemarkungsgebiet. Im Bebauungsplangebiet "Weidweg" ist pro Haus für die 1. Wohneinheit eine Stellplatzzahl von 2,0 und für jede weitere Wohneinheit 1 Stellplatz vorgeschrieben.

Die Stellplatzvorschriften in diesen drei vorstehend genannten und weitgehend bebauten Gebieten haben sich in der Praxis als begründet erwiesen. Trotz der Stellplatzverpflichtung stehen auch in diesen Baugebieten immer noch zahlreiche Fahrzeuge auf der Straße, so daß insbesondere im Weidweg Verkehrsbehinderungen auftreten. Die Stellplatzvorschriften aus den 3 genannten Bebauungsplan-Satzungen wird hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze in der vorliegenden Bauvorschrift übernommen.

In der Praxis zeigt sich, daß die Herstellung nur eines Stellplatzes je Wohneinheit den tatsächlichen Bedürfnissen auch im Hinblick auf das eher schwache Angebot im ÖPNV, das in absehbarer Zukunft nicht wesentlich verbessert werden kann, nicht gerecht würde.

II. Kfz-Dichte und öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Gemeinde Heuweiler zählt zum 30.06.1995 983 Einwohner. Sie ist eine ländlich strukturierte Gemeinde unweit des Oberzentrums Freiburgs, jedoch abseits der großen Verkehrsachsen gelegen. Heuweiler ist landwirtschaftlich geprägt. Die Pkw-Dichte ist hoch. Nach den statistischen Angaben des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 15.01.1996 sind in Heuweiler insgesamt 691 Kraftfahrzeuge zugelassen, davon 522 Pkw's, 14 Lkw's, 55 Zugmaschinen, 29 Krafträder, 20 Sonderfahrzeuge, 47 Anhänger und 4 sonstige Fahrzeuge.

Diese Kfz-Dichte entspricht der hohen Anzahl von Auspendlern. Sie betrug zum Stichtag 25. Mai 1987 (letzte Volkszählung) 465 Auspendler von seinerzeit 853 Einwohnern. Die Zahl von 465 Auspendlern ist seitdem in Anbetracht der Bevölkerungsentwicklung vermutlich noch gestiegen, so daß die Zahl der Auspendler in etwa der Zahl der angemeldeten Pkw's entspricht. Den Auspendlern stehen am 25. Mai 1987 lediglich 35 Einpendler gegenüber.

Dieser Vergleich läßt erkennen, daß viele Personen, die in Heuweiler wohnen, außerhalb der Gemeinde ihre Arbeitsstätte haben und täglich auspendeln. Heuweiler hat kein eigenes Gewerbegebiet; nennenswerte Arbeitsplätze bestehen nur im Bereich der gastronomischen Betriebe. Dieser große Überhang an Auspendlern wird dadurch belegt, daß für 1996 618 Lohnsteuerkarten an Einwohner von Heuweiler ausgegeben wurden. In Heuweiler selbst waren am 30.06.1994 lediglich 67 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt.

Heuweiler verfügt aufgrund seiner Größe lediglich über begrenzte Einkaufsmöglichkeiten. Im Ort befindet sich ein Lebensmittelgeschäft, eine Metzgerei mit beschränkten Öffnungszeiten, ein Friseur, eine Bank. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Bedarfsgütern, zur ärztlichen Versorgung und sonstigen Lebensunterhaltung müssen häufig Nachbarorte aufgesucht werden.

Da die Einwohnerzahl Heuweilers auch in absehbarer Zeit im Vergleich zu anderen Gemeinden niedrig sein wird, ist mit einem wesentlich verbesserten Infrastruktur-Angebot nicht zu rechnen. Die Gemeinde muß vielmehr bemüht sein, die bestehenden Geschäfte zu halten. Die Bevölkerung ist auf das Auto angewiesen. Dies erklärt die Kfz-Dichte.

Auch das Angebot im öffentlichen Personennahverkehr ist eher bescheiden. Entlang des nördlichen Gemeindegebietes verläuft die SBG-Bus-Linie Freiburg - Glottertal - St. Peter - Kandel bzw. umgekehrt. Der von Freiburg kommende Bus Richtung Kandel hält von Montag bis Freitag 13 Mal am Tag, am Samstag und Sonntag je 12 Mal, in umgekehrter Richtung montags bis freitags 15 Mal am Tag und am Samstag und Sonntag je 16 Mal am Tag. Diese Buslinie trägt kaum zur Entlastung der Pkw-Dichte bei. Die Strecke der Deutschen Bahn AG verläuft westlich der Gemarkung Heuweiler und stellt für Heuweiler kein attraktives Angebot dar. Die Heuweilerer müssen entweder nach Gundelfingen oder nach Denzlingen fahren, um dort den Nahverkehrszug in Richtung Freiburg oder Offenburg zu nehmen.

In Zukunft ist eine wesentliche Verbesserung des ÖPNV-Angebotes kaum zu erwarten. Die in Diskussion befindliche Breisgau-S-Bahn oder ähnliche schienengebundene Systeme laufen an Heuweiler vorbei. Mit einer deutlichen Taktverdichtung des Busangebotes ist angesichts finanzieller Zwänge kaum zu rechnen. Das Busangebot ist ohnehin nur eingeschränkt nutzbar, da die meisten Busse über die B 3 direkt nach Freiburg fahren und weder Denzlingen noch Gundelfingen durchlaufen. Selbst bei einer wesentlichen Verbesserung des Bus-Angebotes wäre angesichts der geographischen Lage Heuweilers bei in etwa gleichbleibenden wirtschaftlichen Verhältnissen nicht damit zu rechnen, daß die Pkw-Dichte wesentlich abnimmt.

III. Verkehrliche Gesichtspunkte - Situation des ruhenden Verkehrs

In Heuweiler ist durch bloßen Augenschein festzustellen, daß die Straßen stark durch ruhenden Verkehr belastet sind. Es ist aus verkehrlicher Sicht nicht vertretbar, daß sich zusätzlicher ruhender Verkehr durch den Neubau von Wohnungen auf die öffentlichen Flächen verlagert. Die Straßenräume sind bereits heute zum Teil schon so vollgestellt, daß kaum zusätzliche Kapazitäten vorhanden sind.

Nach der neuen LBO müssen künftig bei nachträglicher Teilung von Wohnungen bzw. Nutzungsänderungen und Dachgeschoß- bzw. Kellergeschoßausbauten unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen keine Stellplätze mehr nachgewiesen werden. Derartige Anträge zur besseren Ausnutzung vorhandener Gebäude kommen in Heuweiler recht zahlreich vor. Es ist damit zu rechnen, daß schon durch diese baulichen Veränderungen zusätzlicher Verkehr entstehen wird. Wenn nicht freiwillig Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden, wird der entsprechende ruhende Verkehr die öffentlichen Straßen zusätzlich belasten.

Infolge der starken Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr kommt es häufig zu Behinderungen. Insbesondere Landwirte mit breiten landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Anhängern beklagen sich oftmals darüber. Sie richten die Forderung an die Gemeinde, öffentliche Straßen durch entsprechende Hinweise und Satzungen möglichst von behinderndem ruhenden Verkehr freizuhalten.

Zu beachten ist, daß die landwirtschaftlichen Höfe in Heuweiler regelmäßig von großen Fahrzeugen, insbesondere vom Milchwagen, Futtermittel-Transportern und ähnlichen Fahrzeugen angefahren werden. Sie befahren insbesondere die Dorfstraße in ihrer gesamten Länge, die Gundelfinger Straße, den Weidweg, die Glottertalstraße. Für die Funktionsfähigkeit der Höfe ist es existenziell wichtig, daß ihre Anfahrbarkeit gesichert bleibt.

Der Schulbus, der Heuweiler täglich mehrfach anfährt, wird oftmals erheblich behindert. Der Schulbus durchquert den nördlichen Teil der Dorfstraße, fährt anschließend über die Schleife Gundelfinger Straße, Weidweg, Dorfstraße zum Dorfplatz, wo die Schüler warten bzw. aussteigen. Um ein Durchkommen des Schulbusses zu ermöglichen, mußten Halteverbote aufgestellt werden.

Auch für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge sind die Straßen möglichst freizuhalten. Insbesondere in den schmalen Straßen, die über keine Gehwege verfügen, wie Gartenstraße, Heldenackerstraße, Kandelstraße, Bergstraße, Holzweg, Waldstraße, Wiesenweg, Am Kirchberg und Im Mättele sind die Verkehrsverhältnisse kritisch, wenn vermehrt Fahrzeuge auf der Fahrbahn stehen.

Der Winterdienst, der mit größeren Fahrzeugen durchgeführt wird, stößt wegen des ruhenden Verkehrs in manchen Straßen auf Schwierigkeiten, dies gilt insbesondere für die Dorfstraße aber auch die anderen Wohnstraßen.

Es sei ferner darauf hingewiesen, daß in Heuweiler -Litzelstahlerhof- ein Baggerbetrieb angesiedelt ist, der über zahlreiche große Fahrzeuge verfügt, die häufig die Gundelfinger Straße und die Dorfstraße benutzen müssen.

Klagen über Sichtbehinderungen bei privaten Ausfahrten von Grundstücken auf öffentliche Straßen kommen häufig vor. Auf den Straßenseiten, die privaten Grundstücksausfahrten gegenüberliegen, stehen oftmals parkende Fahrzeuge, so daß bei enger Fahrbahnbreite die Einfahrt bzw. Ausfahrt erschwert ist.

In Heuweiler verfügt ein größerer Teil der Straßen lediglich über geringere Ausbaubreiten und über keine bzw. schmale Gehwege. Parkende Fahrzeuge erschweren hier das gefahrlose Begehen durch Fußgänger, insbesondere von Kindern und älteren Menschen.

IV. Städtebauliche Gesichtspunkte

Die Gemeinde Heuweiler ist als ländliche Gemeinde bemüht, ihren aufgelockerten, noch dörflichen Charakter zu bewahren. Dazu gehört die Erhaltung von Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden. Hier gibt es in der Regel ausreichend Möglichkeit, Stellplätze auf dem eigenen Grundstück auszuweisen. Diese privaten Stellplätze sollen nach den Empfehlungen der Gemeinde möglichst naturnah und mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden.

V. Räumlicher Abgrenzungsbereich der vorliegenden Satzung:

Es ist nicht sinnvoll, den räumlichen Geltungsbereich der Satzung lediglich auf bestimmte Grundstücke, Grundstücksteile, Wohngebiete oder Teile der Gemeinde zu beschränken, da die oben beschriebenen verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkte im Grunde auf alle Straßen und Wohngebiete zutreffen.

Nicht in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen werden hingegen die Grundstücke im Außenbereich. Bei diesen Flächen ist davon auszugehen, daß die benötigten Stellplätze schon aufgrund der Grundstücksgrößen auf dem Grundstück selbst angeordnet werden können. Hier kommt es auch nicht zu den oben beschriebenen Verkehrsproblemen.

Im folgenden werden sämtliche Straßen bzw. Wohngebiete noch einmal im einzelnen bewertet.

VI. Bewertung der einzelnen Straßen und Wohngebiete

Zentrale Bündelungsstraße in Heuweiler ist die Dorfstraße und die sich anschließende Straße "Hinterheuweiler". In ihrer Bedeutung gleich gesetzt ist die Gundelfinger Straße als Teil der Ortsverbindungsstraße nach Gundelfingen. Von besonderer verkehrlicher Bedeutung ist ferner die Glottertalstraße, welche Heuweiler mit Glottertal verbindet, und der Weidweg, der die Gundelfinger Straße mit der Dorfstraße und der Straße "Hinterheuweiler" verbindet.

Diese vorgenannten Straßen haben ein besonderes Verkehrsbedürfnis zu erfüllen. Die unter Ziffer III. genannten Gesichtspunkte treffen auf diese Straßen verstärkt zu. Insbesondere für den landwirtschaftlichen Verkehr werden diese Straßen als Hauptverbindungswege in Anspruch genommen. Der Milchwagen benutzt schwerpunktmäßig die Dorfstraße und die Straße "Hinterheuweiler". Die Futtertransporte und ähnliche Transporte für die Höfe finden vorrangig auf diesen Straßen statt. Der Schulbus benutzt die Dorfstraße, die Gundelfinger Straße, den Weidweg und die Glottertalstraße. Der SBG-Bus läuft ebenfalls auf der Glottertalstraße. Für die Holzabfuhr wird insbesondere die Dorfstraße in Anspruch genommen.

Die Straße "Am Kirchberg" ist von erheblicher landwirtschaftlicher Bedeutung, aber auch von Bedeutung für die Holzabfuhr. Sie ist Zufahrtsstraße zur Kirche und zur Kirchberghalle, zum Kindergarten, Friedhof, Hochbehälter.

Der Holzweg wird von der Landwirtschaft häufig frequentiert; entsprechend seinem Namen findet hier nach wie vor Holzabfuhr statt.

Die Gartenstraße, Bergstraße, Heldenackerstraße, Kandelstraße, die Straße "Im Mättle", der Wiesenweg und die Waldstraße sind Wohnstraßen mit geringer Ausbaubreite. Gehwege sind hier fast durchweg nicht vorhanden. Ein weiteres Zustellen dieser Straßen würde dazu führen, daß Müll- und Rettungsfahrzeuge ein schwereres Durchkommen haben. Die Baugrundstücke sind hier im Regelfall so groß, daß sich pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück anordnen lassen.

VII. Schluß

Für die Heuweiler Gemeinde ist es nach allem aus verkehrlicher und aus städtebaulicher Sicht sachgerecht, sinnvoll und geboten, die Stellplatzpflicht von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit vorzuschreiben. Für die 3 Bebauungsplangebiete "Auf der Binde", "Am Holzweg" und "Weidweg" gelten die genannten Bestimmungen.

Eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen ist nicht sinnvoll. Die Gemeinde will den Bau von großen familiengerechten Wohnungen nicht durch eine weitere Erhöhung der Stellplatzpflicht z.B. auf 2,0 erschweren; kleine Wohnungen auch unter 40 qm Wohnfläche werden oft von mehr als einer Person bewohnt (z.B. Studenten, Paare), so daß hier auch unter Berücksichtigung des Besucherverkehrs die Anzahl von 1,5 Stellplätzen gerechtfertigt ist. Infolge der Stadtnähe sind zahlreiche Studenten in Heuweiler wohnhaft.

Heuweiler, den 03. April 1996


Dr. Bentler -Bürgermeister-

