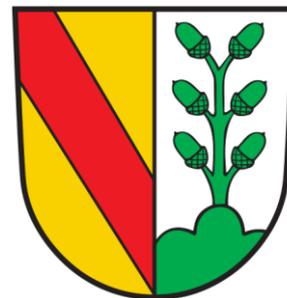


**GEMEINDE SEXAU**  
LANDKREIS EMMENDINGEN



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

---

Entwurf zur Offenlage (14. April bis 15. Mai 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](mailto:info@ruppel-plan.de)

## **Gesetzliche Grundlagen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sexau hat am ..... 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 .... (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.



## 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
<b>PKW Gesamtzahl Gemeinde Sexau</b>	<b>2.259</b>	<b>2.314</b>	<b>2.347</b>	<b>2.839</b>	<b>2.929</b>
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 Straßenverkehrs-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 zumindest überwiegender gewerblicher Nutzung. Hier sind keine Wohnungen mit erhöhtem Stellplatzbedarf vorhanden oder zu erwarten.
2. Flächen anderer Zweckbestimmung, wie z.B. Flächen für öffentliche Einrichtungen (Schule, Rathaus). Wohnungen sind in diesen Flächen nicht zulässig 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 (beispielsweise 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 Einliegerwohnungen 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**

##### Bestehende Bebauungspläne:

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.

##### Neue Bebauungspläne:

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 .....  
(Datum Satzungsbeschluss)

.....  
(Bürgermeister)

.....  
(Dienstsiegel)