



# STELLPLATZSATZUNG „ORTSKERN OBERSONTHEIM“ IN OBERSONTHEIM

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 74 LBO I. V. MIT § 13 BAUGB



---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>SATZUNGSTEXT</b>	<b>8</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>9</b>

### **LAGEPLAN GELTUNGSBEREICH SATZUNG**

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:7.500	6
----------------------------------	---

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzungstext
- Darstellung des Geltungsbereiches

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (**GemO**) vom 24.07.2000

Die **Verfahrensschritte** gemäß § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 74 LBO)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

*Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.*

## BEGRÜNDUNG

Der Ortskern von Obersontheim zeichnet sich in den vergangenen Jahren durch eine intensive und erfreuliche Nachverdichtung im Ortskern aus. Durch Umnutzungen von Bestandsgebäuden wurden zahlreiche neue Wohnungen geschaffen. Die dabei hergestellten, baurechtlich erforderlichen, privaten Stellplätze decken den tatsächlichen Bedarf und Bestand an privaten Kraftfahrzeugen der neuen Bewohner des Ortskernes leider nicht. Diese weichen auf die wenigen öffentlichen Stellplätze und in den öffentlichen Straßenraum aus.

Dies führt in der kleinteiligen, teilweise engen, Ortslage von Obersontheim, die zusätzlich durch die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 1066 intensiv befahren ist, zu einem massiven Parkplatzproblem und teilweise auch verkehrsgefährdenden Situationen. Neben der Tatsache, dass die vorhandenen öffentlichen Parkplätze somit nicht mehr der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, ist auch eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit sowie eine Minderung der Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Flächen festzustellen.

Dies steht im Widerspruch zu den intensiven Bemühungen der Gemeinde Obersontheims in den letzten Jahren um eine Modernisierung und Verbesserungen des Wohnumfeldes insbesondere im Ortskern von Obersontheim. Um dieser Problematik Rechnung tragen zu können und über ein Steuerungsinstrument zu verfügen, wird abweichend von § 37 LBO (ein Stellplatz je Wohnung) die notwendige Zahl der Stellplätze erhöht.

Ziel und Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von Wohngebäuden ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden und zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität beizutragen. Dieses Ziel kann nur dadurch erreicht werden, dass eine ausreichende Zahl von PKW-Stellplätzen für Wohnungen auf den Baugrundstücken selbst bzw. in deren Nähe zur Verfügung gestellt wird.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt.



Bild 1: Geltungsbereich, 1:7.500

Es handelt sich um Flächen die bisher nicht durch die Sammeländerung „Änderungen von Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften“ erfasst wurde. Dieser Bereich ist durch die beschriebene kleinteilige, teilweise enge, mit Durchgangsverkehr belastete Ortslage geprägt.

Für die beplanten Bereiche Obersontheims wurde mit der am 04.08.2016 Inkraft getretenen Sammeländerung („Änderungen von Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften“) u. a. festgesetzt, dass je Wohnung zwei Stellplätze herzustellen sind. Diese Festsetzung soll nun analog für den dargestellten Geltungsbereich mit der vorliegenden Stellplatzsatzung festgesetzt werden.

Zu Regelungen zur konkreten Herstellung der notwendigen Stellplätze und der Ausgestaltung von Fahrradstellplätzen wird auf § 37 Abs. 1 und 2 LBO verwiesen.

Diese Satzung gilt für alle Vorhaben nach Inkrafttreten dieser Satzung. Dies gilt auch für solche Vorhaben die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind.

Obersontheim, im September 2023

Türke  
(Bürgermeister)

## **SATZUNGSTEXT**

### **STELLPLATZSATZUNG „ORTSKERN OBERSONTHEIM“**

Aufgrund § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 hat der Gemeinderat der Gemeinde Obersontheim am 12.09.2023 in öffentlicher Sitzung folgende Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:4.000 vom 12.09.2023, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### **§ 2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind je Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) zwei Kfz-Stellplätze je Wohnung herzustellen; für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

#### **§ 3 Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen die oben genannte örtliche Bauvorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000 € geahndet werden.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 74 LBO i. V. mit § 2 Abs. 1 BauGB)	am	22.05.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 74 LBO i. V. mit § 2 Abs. 1 BauGB)	am	01.06.2023
Auslegungsbeschluss	am	22.05.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 74 LBO i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB)	am	01.06.2023
Öffentliche Auslegung (§ 74 LBO i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 12.06. bis	12.07.2023
Satzungsbeschluss (§ 74 LBO i. V. mit § 10 Abs. 1 BauGB)	am	12.09.2023
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 74 LBO i. V. mit § 10 Abs. 3 BauGB)	am	28.09.2023

**AUFGESTELLT****AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Obersontheim,  
den 22.05.2023

Obersontheim,  
den 13.09.2023

**gez.**  
Türke  
(Bürgermeister)

.....  
Türke  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 12.09.2023