

# Begründung

## zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Schwaller Dell“ der Stadt Emmelshausen nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan „Schwaller Dell“ der Stadt Emmelshausen wurde am 21.07.2006 rechtskräftig.

### Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwaller Dell“ gilt für alle Grundstücke im Baugebiet. Dies sind folgende Grundstücke:

Gemarkung Emmelshausen

Flur 10,

Flurstücke: 21, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37/1, 37/2, 38, 39/1, 39/2, 40, 41, 42

Flur 11,

Flurstücke: 24/8, 24/11, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106/1, 106/2, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113



## Aufgabenstellung

Des Öfteren kam es im Bauantragsverfahren zu Problemen bezüglich der erforderlichen Anzahl der Stellplätze. Der Bebauungsplan setzt eine andere Stellplatzanzahl fest als die Satzung der Stadt Emmelshausen über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze. Da am 30.10.2025 auch eine neue Satzung in Kraft getreten ist und um weiteren Unklarheiten zu vermeiden, soll der Bebauungsplan hinsichtlich der Anzahl der notwendigen Stellplätze bei Wohngebäuden auf die Satzung verweisen.

Daher sieht die Stadt Emmelshausen die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Schwaller Dell“ als notwendig an. Der Stadtrat Emmelshausen hat aufgrund dessen in seiner Sitzung am 08.12.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwaller Dell“ nach § 13 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2025 öffentlich bekannt gemacht.

Danach ist beabsichtigt für alle Grundstücke im Baugebiet die Vorschriften über die Anzahl der notwendigen Stellplätze und damit die textlichen Festsetzungen entsprechend zu ändern und auf die Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze zu verweisen.

## Änderungen

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Ziffer 7 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO wird wie folgt neu gefasst:

Bisher:

Bei Wohngebäuden bestimmt sich der Stellplatzbedarf wie folgt:

<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
Wohngebäude mit einer Wohnung	2,0 Stellplätze
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	
a) von je über 50 m <sup>2</sup> Grundfläche	4,0 Stellplätze
b) im übrigen	3,0 Stellplätze
Doppelhäuser je Haushälfte	2,0 Stellplätze

Auf die Zahl der notwendigen Stellplätze werden Garagen und Carports angerechnet. Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. 2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

Neu:

*Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen richtet sich nach der Satzung der Stadt Emmelshausen über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 24.10.2025 in der jeweils geltenden Fassung.*

*Für sonstige Nutzungen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. 2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.*

**Ziel der Änderung**

Die Änderungsplanung bezieht sich auf die Regelung über die Anzahl der erforderlichen Stellplätze. Künftig soll auf die Satzung der Stadt Emmelshausen über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung verwiesen werden.

56281 Emmelshausen,

---

Volker Bernd  
Stadtürgermeister