

# Stellplatzsatzung

## der Stadt Seligenstadt

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. 2000 S. 2) sowie der §§ 44, 76 und 81 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Seligenstadt in ihrer Sitzung am 14.07.2003 die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1** **Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Seligenstadt.

### **§ 2** **Herstellungspflicht**

- (1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).
- (3) Auf die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen wird verzichtet, soweit der Stellplatzbedarf durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen entsteht.

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) sowie §§ 52, 86 und 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) von 28.05.2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Seligenstadt am 11.06.2019 folgende Ergänzung ihrer Stellplatzsatzung beschlossen:

- (4) Die Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Fahrradstellplätze ist nicht zulässig. Die Anwendung des § 52 Abs. 4 S 1 und 2 HBO ist ausgeschlossen.

### **§ 3** **Größe**

- (1) Garagen und Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Im übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung, GaVO).
- (2) Für Fahrradabstellplätze werden, soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist, 1,2 qm je Fahrrad als Mindestgröße bestimmt.

### **§ 4** **Zahl**

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen, Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage I, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.

- (2) Für bauliche oder sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Garagen, Stellplätze und Abstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.
- (4) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (5) In den Fällen der Absätze 2 - 4 ist die Zustimmung der Stadt Seligenstadt erforderlich.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.
- (7) Die Anzahl von Mehrfachparkgaragen wird auf max. 50 % der Gesamtstellplätze festgelegt.

## **§ 5 Beschaffenheit**

- (1) Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.
- (2) Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z. B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 qm Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.
- (3) Stellplatzflächen sind verkehrssicher anzulegen und so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche auf möglichst kurzem Wege und ohne das Überqueren anderer Stellplätze erreicht werden können. Bei begründeten Einzelfällen kann die Anordnung von Stellplätzen, die das Überqueren anderer Stellplätze notwendig macht („gefangene Stellplätze“) dann zugelassen werden, wenn sowohl der behindernde wie auch der behinderte Stellplatz eindeutig einer Wohneinheit zugeordnet werden.
- (4) Stellplätze für Besucherinnen und Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und für den Besucherverkehr stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besucherinnen und Besuchern überlassen werden. Sie sind bei unterschiedlich genutzten Anlagen oder bei gemeinsamen Stellplätzen ohne Bindung an die einzelnen Nutzungen bereitzustellen, damit ihre wechselseitige Benutzung möglich ist. Garagen für Besucherinnen und Besucher dürfen nicht in selbst zu bedienenden mechanischen Parksystemen (z. B. Stapel- bzw. Doppelparker) angelegt werden. Stellplätze für Behinderte müssen stufenlos auf möglichst kurzem Weg erreichbar sein. In Tiefgaragen und Parkhäusern sind ein angemessener Teil der Stellplätze auch unter Berücksichtigung des Sicherheitsbedürfnisses von Frauen anzulegen und zu kennzeichnen.

## **§ 6 Standort**

Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück (bis zu

300 m) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung durch Eintragung einer Baulast nach den Vorschriften der HBO zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich sichergestellt wird. Abstellplätze für Fahrräder sind in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks zu errichten.

## **§ 7 Ablösung**

- (1) Die Herstellungspflicht für Pkw kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung der Garage oder des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.
- (2) Die Ablösung von Stellplätzen ist nicht zulässig, wenn das Bauvorhaben ein Verkehrsaufkommen mit sich bringt, das eine nachhaltige Verschlechterung der städtischen Verkehrssituation befürchten lässt und weder öffentliche Parkeinrichtungen noch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden sind oder geschaffen werden können.
- (3) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Seligenstadt.
- (4) Für das Gebiet „Altstadtbereich Seligenstadt“ (die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Kartenanlage II, welche Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt) der Stadt Seligenstadt gilt die Festsetzung des Abs. 2 nicht.
- (5) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt für den gesamten Bereich der Stadt Seligenstadt mit Ausnahme des Gebietes „Altstadtbereich Seligenstadt“ EUR 8.000,00.
- (6) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt für das Gebiet „Altstadtbereich Seligenstadt“ EUR 6.140,00.

## **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer entgegen
  - a) § 2 Abs. 1 bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben;
  - b) § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu EUR 15.000,00 geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Seligenstadt.

## **§ 9 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am 06.06.2019 in Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Seligenstadt, den 06. Mai 2019

gez. Dr. Bastian, Bürgermeister

Anlage I zu § 4 der Stellplatzsatzung

<b>Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder</b>					
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/-innen in %; außer Nr. 1.2	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher/-innen in %
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>				
1.1	Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	2 Stellplätze je Wohnung		3 je Wohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser	1,5 Stellplätze je Wohnung	Je 5 WE ein zusätzlicher Besucherstellplatz (5)	2 je Wohnung	-
1.2.1	1-Zimmer Apartmentwohnungen bis 40 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je Wohnung	-	1 je Wohnung	-
1.2.2	Wohngebäude in der Altstadt	1 Stellplatz je Wohnung	-	1 je Wohnung	-
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,6 Stellplätze je Wohnung	20	0,2 je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	-	2 je Wohnung	10
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 8 Betten	75	1 je 3 Betten	20
1.6	Studentinnen-, Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 4 Betten	10	1 je Bett	20
1.7	Schwestern-, Pflegerwohnheime	1 Stellplatz je 3 Betten jedoch mind. 3 Stellplätze	10	1 je 3 Betten	20
1.10	Arbeitnehmer / Arbeitnehmerinnenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze	20	1 je 3 Betten	20
1.11	Altenwohnheime, Altenheime	1 Stellplatz je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze	75	1 je 10 Betten	50
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>				
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je angefangene 30 qm Nutzfläche	20	1 je 60 qm Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen usw.)	1 Stellplatz je 20 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze	75	1 je 50 qm Nutzfläche	75
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>				
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 30 qm Verkaufsnutzfläche (4), jedoch mind. 2 Stellplätze je Laden	75	1 je 60 qm Verkaufsnutzfläche (4)	75
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucher/-innenverkehr	1 Stellplatz je 50 qm Verkaufsnutzfläche (4)	75	1 je 100 qm Verkaufsnutzfläche (4)	75
3.3	Verbrauchermärkte	1 Stellplatz je 15 qm Verkaufsnutzfläche (4)	90	1 je 100 qm Verkaufsnutzfläche (4)	75
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>				
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90	1 je 15 Sitzplätze	90

4.2.	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90	1 je 7 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 25 Sitzplätze	90	1 je 15 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 15 Sitzplätze	90	1 je 25 Sitzplätze	75
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>				
5.1	Sportplätze ohne Besucher/-innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 250 qm Sportfläche	-	1 je 250 qm Sportfläche	-
5.2.	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/-innenplätzen	1 Stellplatz je 250 qm Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucher/-innenplätze	-	1 je 250 qm Sportfläche, zusätzlich 1 je 3 Besucher/-innenplätze	-
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucher/-innenplätze	1 Stellplatz je 50 qm Hallenfläche	-	1 je 50 qm Hallenfläche	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucher/-innenplätze, Fitnesscenter	1 Stellplatz je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucher/-innenplätze	-	1 je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 200 qm Grundstücksfläche	-	1 je 200 qm	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucher/-innenplätze	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen	-	1 je 5 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucher/-innenplätze	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucher/-innenplätze	-	1 je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze	-
5.8	Tennisplätze ohne Besucher/-innenplätze	4 Stellplätze je Spielfeld	-	4 je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze mit Besucher/-innenplätze	4 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucher/-innenplätze	-	1 je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucher/-innenplätze	-
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	-	5 je Minigolfanlage	80
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	-	2 je Bahn	80
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 3 Boote	-	1 je 3 Boote	90
5.13	Vereinshäuser, Vereinsanlagen soweit nicht oben angeführt	1 Stellplatz je 20 qm Nutzfläche	90	1 je 20 qm Nutzfläche	90
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>				
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Bars	1 Stellplatz je 10 qm Gastraumfläche	75	1 je 40 qm Gastraumfläche	90
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75	1 je 30 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	10
6.3	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 5 Betten	75	1 je 10 Betten	90
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>				
7.1	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60	1 je 25 Betten	75
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	50	1 Stellplatz je 40 Betten	50
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25	1 je 50 Betten	90
7.4	Altenpflegeheime	1 Stellplatz je 10 Betten	75	1 je 50 Betten	75

<b>8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>					
8.1	Grundschulen	1 Stellplatz je 30 Schüler/-innen	-	1 je 3 Schüler/-innen	-
8.2.	Sonstige allgemeinbildenden Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stellplatz je 20 Schüler/-innen, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler/-innen über 18 Jahre	-	1 je 3 Schüler/-innen	-
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler/-innen	-	1 je 15 Schüler/-innen	-
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stellplatz je 3 Studierende	-	1 je 3 Studierende	-
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dergl.	1 Stellplatz je 20 Kinder, jedoch mind. 2 Stellplätze	-	1 je 25 Kinder, jedoch mind. 2 Stellplätze	10
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergleichen	1 Stellplatz je 15 Besucher/-innenplätze	-	1 je 5 Besucher/-innenplätze	10
<b>9 Gewerbliche Anlagen</b>					
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte 1 Stellplatz	30	1 je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte 1	-
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte 1 Stellplatz	-	1 je 150 qm Nutzfläche oder je 5 Beschäftigte 1	20
9.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-	1 je 6 Wartungs- oder Reparaturstände	-
9.4.	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Stellplätze je Pflegeplatz	-	-	-
9.5.	Automatische Kfz-Waschstraßen	5 Stellplätze je Waschanlage (2)	-	-	-
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stellplätze je Waschplatz	-	-	-
9.7	Spiel- und Automatenhallen	1 Stellplatz je 8 qm Nutzfläche 3, jedoch mind. 3 Stellplätze	90	1 je 10 qm Nutzfläche (3)	90
<b>10 Verschiedenes</b>					
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 1 Kleingarten	-	1 je 2 Kleingärten	20
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 2.000 qm Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze	-	1 je 750 qm Grundstücksfläche	90

#### Erläuterungen:

1. Der Stellplatz- oder Abstellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
2. Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.
3. Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht.
4. Grundfläche, aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen (vgl. § 1 Abs. 2 der Geschäftshaus-VO).
5. **Bei Mehrfamilienwohnhäusern sind je 5 Wohneinheiten zusätzlich je 1 Besucherstellplatz herzustellen (dies bedeutet ab 5 WE plus 1 Besucherstellplatz = 5 x 1,5 plus 1  
10 WE plus 2 Besucherstellplätze = 10 x 1,5 plus 2  
15 WE plus 3 Besucherstellplätze = 15 x 1,5 plus 3 usw.**

Die Satzung wurde am 16.08.2003 in der Offenbach-Post unter amtliche Bekanntmachungen veröffentlicht. Seligenstadt, den 18.08.2003