

## Stellplatzsatzung

### der Einhardstadt Seligenstadt

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93) sowie §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582) hat die Stadtverordnetenversammlung der Einhardstadt Seligenstadt in ihrer Sitzung am **XX.XX.2024** die folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

##### **Geltungsbereich**

Diese Satzung regelt die Herstellungspflicht, sowie Standort, Größe, Art und Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (KFZ) und von Abstellplätzen für Fahrräder im gesamten Gebiet der Einhardstadt Seligenstadt.

#### § 2

##### **Begriffsbestimmungen**

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (§ 2 Abs. 11 S. 1 HBO). Für diese Satzung wird diese Definition dahingehend konkretisiert, dass Stellplätze Flächen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind.
- (2) Abstellplätze für Fahrräder sind Abstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Abstellen von Fahrrädern dienen und können auch in schwellenlos erreichbaren baulichen Anlagen nachgewiesen werden.
- (3) Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (§ 2 Abs. 11 S. 2 HBO). Carports sind überdachte Stellplätze, die keine Räume sind und ausschließlich dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen.
- (4) Sonderfahrräder sind ein- oder mehrspurige Lastenräder, Cargobikes, Liegeräder und sonstige Fahrradmodelle, die von der Form eines Regelfahrrades abweichen.
- (5) Der Vorgarten ist der Bereich zwischen der Gehwegkante und der tatsächlichen Bebauung.
- (6) Altenwohnungen im Sinne dieser Satzung sind Wohnungen, die dem selbständigen Wohnen im Kreis eines Betreuungsangebotes dienen.

#### § 3

##### **Herstellungspflicht**

- (1) Die Gemeinde legt unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse fest, ob und in welchem Umfang bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geeignete Stellplätze für Kraftfahrzeuge, einschließlich für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderungen, errichtet werden müssen, um den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs zu genügen.
- (2) Bauliche oder sonstige Anlagen im Sinne der HBO, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder an geeignetem Standort, in ausreichender Zahl und Größe sowie geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Diese müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.
- (3) Änderungen oder Nutzungsänderungen von rechtmäßig bestehenden baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird.

- (4) Gem. Abs. 3 verursacht die Änderung von nicht ausgebauten Dach- und Kellergeschossen zu einer eigenständigen Nutzungseinheit einen entsprechenden zusätzlichen Bedarf an PKW-Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder.
- (5) Die Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Fahrradstellplätze ist unzulässig. Die Anwendung des § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO ist ausgeschlossen.

#### **§ 4 Größe**

- (1) Garagen und Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen.

Für die Stellplätze sind folgende Mindestmaße vorzusehen:

Stellplatz für PKW bei Senkrechtaufstellung	2,50 m x 5,50 m
Stellplatz für PKW bei Längsaufstellung	2,50 m x 6,50 m
Stellplatz für LKW und Nutzfahrzeuge mit 2 Achsen (7,5 t bis 13,5 t)	3,50 m x 13,50 m
Stellplatz für Lastzug und Gelenkbus ab 13,5 t	3,50 m x 20,00 m
Behindertengerechter PKW-Stellplatz	3,50 m x 5,50 m bzw. 6,50 m

Im Übrigen gilt die jeweils gültige Fassung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung; GaVO).

- (2) Ein Fahrradabstellplatz muss eine Abmessung von mindestens 0,7 m x 2,00 m haben. Daraus ergibt sich ein Flächenbedarf von mindestens 1,40 m<sup>2</sup> pro Fahrrad. Im Übrigen gilt die Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahradabstellplatzverordnung).
- (3) Für Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten ist je 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Abstellplatz für Sonderfahrräder vorzuhalten. Die Grundfläche eines Sonderfahrradabstellplatzes muss mindestens 2,75 Meter lang und 0,9 Meter breit sein. Der Erschließungsweg muss im Bereich der Sonderfahrradabstellplätze mindestens 2,5 Meter breit sein.
- (4) Je 5 Wohneinheiten ist zusätzlich eine Fläche von mindestens 3 m<sup>2</sup> für das Abstellen von Sonderfahrrädern vorzuhalten.

#### **§ 5 Zahl**

- (1) Die Zahl der nach § 3 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 Nutzungsänderungen von Anlagen oder Teilen von Anlagen sind der Gesamtbedarf sowie die Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Nutzungen (Neu und Bestand) darzustellen.
- (4) 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.
- (5) 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. Für Wohnnutzungen mit nachweislicher Zweckbindung an sozial geförderten Wohnungsbau ist dabei regelmäßig von einem reduzierten Stellplatzbedarf auszugehen.

- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

## **§ 6 Beschaffenheit und Gestaltung**

- (1) Die notwendigen Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.
- (2) Sollten auf einem Baugrundstück mehr als 4 Stellplätze errichtet werden sind diese so anzuordnen, dass die Anfahrbarkeit durch eine gemeinsame, ausreichend breite Zufahrt gesichert ist. Die Stellplätze sind durch geeignete Bepflanzung vom Verkehrsraum abzuschirmen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- (3) Die Stellplatzflächen sind gem. § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 5 HBO durch geeignete Anpflanzungen (Bäume & Sträucher) zu gliedern. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) sowie einer Mindestwuchshöhe von 6 m in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Bäume sind durch geeignete Maßnahmen (Holzpfähle, Metallbügel o.ä) gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen sowie die Baumscheiben zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- (4) Barrierefreie Stellplätze müssen stufenlos auf möglichst kurzem Weg erreichbar sein.
- (5) Ausnahmen zu Beschaffenheit und Gestaltung können mit Zustimmung des Magistrats der Einhardstadt Seligenstadt zugelassen werden, wenn
- a. dadurch eine zusammenhängende unversiegelte Grundstückfläche im hinteren oder mittleren Grundstücksbereich auf dem Baugrundstück erhalten bleibt, oder
  - b. bei Hausgruppen und anderen schmal geschnittenen Grundstücken keine alternative Anordnung der Stellplätze möglich ist,
  - c. sich das Baugrundstück in der Altstadt („Altstadtbereich Seligenstadt“) befindet.
- (6) Die Dachflächen von Garagen bis 15° Neigung sind gem. § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO mit einer dauerhaften Begrünung zu versehen und zu erhalten.
- (7) Darüberhinausgehende Regelungen von Bebauungsplänen zur Gestaltung von Stellplätzen und Abstellplätzen bleiben unberührt.

## **§ 7 Lage und Anordnung**

- (1) Stellplätze 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 100 m Fußweg) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck sowohl öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich im Grundbuch gesichert ist.

Abstellplätze für Fahrräder sind stets auf dem Baugrundstück zu errichten.

- (2) Stellplätze/Garagen/Carports sind verkehrssicher anzulegen. Stellplätze und Zufahrten sind in einem Abstand von weniger als 5 Meter vor einer Kreuzung oder Einmündung unzulässig.
- (3) Stellplatzflächen sind so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche auf möglichst kurzem Wege und ohne das Überqueren anderer Stellplätze erreicht werden können.
- (4) Bei Wohngebäuden bis 2 Wohneinheiten kann die Anordnung von Stellplätzen, die das Überqueren anderer Stellplätze notwendig macht („gefangene Stellplätze“) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sowohl der hindernde wie auch der behinderte Stellplatz eindeutig einer Wohneinheit zugeordnet werden

und bauordnungsrechtlich einer Wohneinheit zugeteilt sind. Bei Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen und in Tiefgaragen ist die Anordnung gefangener Stellplätze unzulässig.

- (5) Stellplätze für Besucherinnen und Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und für den Besucherverkehr zu Zeiten des Besucherverkehrs 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

Stellplätze für Besucherinnen und Besucher (auch Kunden) dürfen nicht in selbst zu bedienenden mechanischen Parksystemen (z. B. Stapel- bzw. Doppelparker) angelegt werden.

- (6) Vor Garagen, Carports und Stellplatzanlagen mit Schranken o.ä. Einrichtungen, die die Zufahrt behindern, ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzuhalten.
- (7) Die Stellplatzflächen im Vorgartenbereich inkl. Zu- und Abfahrten zu Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass die versiegelte Fläche max. 60% der straßenseitigen Grundstücksbreite in Anspruch nimmt.
- (8) Bei mehreren Zu- und Abfahrten zu einem Baugrundstück darf die Summe der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Breite das Maß von 7,0 m nicht überschreiten.
- (9) Notwendige Fahrradabstellplätze in Gebäuden müssen gut zugänglich, auf möglichst kurzem, beleuchtetem Weg und von der öffentlichen Verkehrsfläche schwellenlos erreichbar sein. Die Zu- und Ausfahrt ist niveaugleich, mit Fahrradrampe (max. 6 % Steigung) oder Fahrradaufzug (Mindestabmessung 1,10 m x 2,10 m) zu gestalten. Notwendige Fahrradabstellplätze außerhalb von Gebäuden müssen gut zugänglich, einsehbar, beleuchtet sein, auf möglichst kurzem Weg sowie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig erreichbar und, bei längerfristigem Abstellen, wettergeschützt sein.
- (10) Durch einen Bebauungsplan bereits festgesetzte Regelungen über die Lage und Anordnung der Garagen, Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder bleiben unberührt.

## **§ 8**

### **Stapelparkanlagen**

- (1) Der Nachweis notwendiger Stellplätze in Stapelparkanlagen darf max. 50% betragen.
- (2) Es sind nur solche Stapelparkanlagen zulässig, bei denen unabhängiges Parken der einzelnen Fahrzeuge gewährleistet ist.
- (3) Ein verbindlicher Nachweis von Hersteller und Modell ist zwingend erforderlich.
- (4) Die Errichtung von Stapelparkern in Tiefgaragen und für Besucherstellplätze ist unzulässig.
- (5) Die Parallelaufstellung dieser Anlagen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist unzulässig.

## **§ 9**

### **Elektromobilität**

- (1) Bei Wohngebäuden mit einem Stellplatzbedarf von mehr als 5 Stellplätze ist jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten.
- (2) Bei Gebäuden mit anderweitigen Nutzungen mit einem Stellplatzbedarf über mehr als sechs Stellplätze, ist mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten und zusätzlich mindestens eine Ladestation zu errichten.
- (3) Im Übrigen findet die jeweils gültige Fassung des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) Anwendung.

## **§ 10 Ablösung**

- (1) Die Herstellungspflicht für Pkw-Stellplätze kann in Ausnahmefällen 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 Abstellflächen für die Fahrräder ist unzulässig.
- (3) Durch die Zahlung des Ablösebetrags entfällt insoweit die Herstellungspflicht. Abgelöste Stellplätze gelten im Sinne des § 3 Abs.1 als hergestellt.
- (4) Die Ablösung von Stellplätzen ist unzulässig, wenn das Bauvorhaben ein Verkehrsaufkommen mit sich bringt, dass 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.
- (5) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Einhardstadt Seligenstadt.
- (6) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages berechnet sich aus dem aktuellen, durch den Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert gemäß der Lage des abzulösenden Stellplatzes und den aktuellen Herstellungskosten eines Stellplatzes gemäß des geltenden Baupreishandbuches multipliziert mit der Mindestgröße [qm] des abzulösenden Stellplatzes.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen
  - a) § 3 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) § 3 Abs. 2 und Abs. 3 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.
  - c) § 6 Abs. 1 vorhandene Garagen und Stellplätze zweckentfremdet nutzt.
  - d) § 6 Abs. 2, den Bepflanzungspflichten nicht nachkommt oder die Unterhaltung der Bepflanzung unterlässt,
  - e) § 7 Abs. 5 Kfz-Stellplätze für Besucher nicht entsprechend kennzeichnet oder für diesen Zweck zur Verfügung hält.
- (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 Einhardstadt Seligenstadt.

## **§ 12 Übergangsvorschriften**

- (1) Bei den, vom Inkrafttreten dieser Satzung bei der Genehmigungsbehörde des Kreises Offenbach eingegangenen Bauanträgen, wird der Stellplatznachweis entsprechend der zum Zeitpunkt der Antragstellung rechtswirksamen Stellplatzsatzung anerkannt.
- (2) Bei den, bei der Einhardstadt Seligenstadt vom Inkrafttreten dieser Satzung mitgeteilten baugenehmigungsfreien Bauvorhaben, wird der Stellplatznachweis entsprechend der zum Zeitpunkt der Mitteilung rechtswirksamen Stellplatzsatzung angewendet.

- (3) Bei der Bauberatung ist die Stadtverwaltung verpflichtet, ab dem ersten Beschluss der politischen Entscheidungsträger zur Änderung der Stellplatzsatzung (Magistratsbeschluss) die Beratungssuchende auf die Änderung der Stellplatzsatzung hinzuweisen und im Sinne dieser Satzung zu beraten.
- (4) Die zuständige Genehmigungsbehörde ist entsprechend zu unterrichten.

### **§ 13** **Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Zugleich tritt die Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt vom 23.06.2019 außer Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Seligenstadt, den

Dr. Daniell Bastian  
Bürgermeister

Anlage I zu § 5 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 %	Zahl der Abstellplätze für Sonderfahrräder
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>					
1.1	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung		3 je Wohnung	-	
1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen  Für Wohnungen bis 45 qm (4)	1,5 Stellplätze je Wohnung	Je 5 WE ein zusätzlicher Besucherstellplatz	2 je Wohnung	-	1 je 105 qm Wohnfläche
	Für Wohnungen ab 45 qm (4)	2 Stellplätze je Wohnung	Je 5 WE ein zusätzlicher Besucherstellplatz	2 je Wohnung	-	
	Wohngebäude mit nachweislicher Zweckbindung an sozial geförderten Wohnungsbau	1 Stellplatz je Wohnung		2 je Wohnung		1 je 105 qm Wohnfläche
1.3	Wohngebäude in der Altstadt (6)	1 Stellplatz je Wohnung	-	2 je Wohnung	-	
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen (5)	1 Stellplatz je alterngerechte Wohnung	20	0,2 je Wohnung	20	
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	-	2 je Wohnung	10	
1.6	Kinder-, Jugend-, Schülerinnen und Schülerwohn- und -freizeitheime	1 Stellplatz je 20 Betten, jedoch mind. 2 Stellplätze	75	1 je 3 Betten	20	
1.7	Studentinnen-, Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10	1 je Bett	20	1 je 5 Betten
1.8	Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10	1 je Bett	20	1 je 5 Betten
1.9	Altenwohnheime, Altenheime (5)	1 Stellplatz je 5 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze	75	1 je 10 Betten	50	1 je 75 Betten
1.10	Asylbewerberwohnheime und - Unterkünfte	1 Stellplatz je 6 Betten, jedoch mindestens 3	10	1 je 2 Betten		
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>					
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein sowie selbstständige Tätigkeiten i.S.d. §13 BauNVO	1 Stellplatz je angefangene 30 qm Nutzfläche (1)	20	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20	1 je 300 qm Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen usw.)	1 Stellplatz je 20 qm Nutzfläche (1), jedoch mindestens 3 Stellplätze	75	1 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche	75	1 je 125 qm Nutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>					

3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 30 qm Verkaufsfläche (2), jedoch mind. 2 Stellplätze je Laden	75	1 je 60 qm Verkaufsfläche	75	1 je 180 qm Nutzfläche
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucher/-innenverkehr (z. B. Fachgeschäfte)	1 Stellplatz je 50 qm Verkaufsfläche (2)	75	1 je 100 qm Verkaufsfläche	75	1 je 180 qm Nutzfläche
3.3	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800 qm Verkaufsfläche)	1 Stellplatz je 15 qm Verkaufsfläche	90	1 je 40 qm Verkaufsfläche	75	1 je 120 qm Nutzfläche
3.4	Großflächige (Einzel)Handelsbetriebe (ab 800 qm Verkaufsfläche)	1 Stellplatz je 30 qm Verkaufsfläche	90	1 je 50 qm Verkaufsfläche	75	1 je 150 qm Nutzfläche
3.5	Kioske und Imbissstände	1 Stellplatz je 20 qm Verkaufsfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze	75	1 je 20 qm Verkaufsfläche	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 sowie 1 Stellplatz je 5 Stehplätze	90	1 je 20 Sitzplätze	90	1 je 100 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90	1 je 10 Sitzplätze	90	1 je 50 Sitzplätze
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	90	1 je 10 Sitzplätze	90	1 je 150 Sitzplätze
4.4	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90	1 je 20 Sitzplätze	75	1 je 200 Sitzplätze
<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	-	1 je 750 qm Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/-innenplätzen	1 Stellplatz je 250 qm Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucher/-innenplätze	80	1 je 250 qm Sportfläche, zusätzlich 1 je 3 Besucher/-innenplätze	-	1 je 750 qm Sportfläche, zusätzlich 1 je 90 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucher/-innenplätze	1 Stellplatz je 50 qm Hallenfläche	-	1 je 50 qm Hallenfläche	-	1 je 150 qm Hallenfläche
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucher/-innenplätze, Fitnesscenter	1 Stellplatz je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucher/innenplätze	80	1 je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze	-	1 je 150 qm Hallenfläche
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 200 qm Grundstücksfläche	95	1 je 100 qm Grundstücksfläche	-	1 je 300 qm Grundstücksfläche
5.6	Hallen- und Saunabäder	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucher/-innenplätze	95	1 je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 10	-	1 je 30 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 30 Besucher/innenplätze

				Besucher/innenplätze		
5.8	Tennisplätze ohne Besucher/-innenplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	-	4 je Spielfeld	-	
5.9	Tennisplätze mit Besucher/-innenplätze	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucher/-innenplätze	80	1 je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucher/-innenplätze	-	1 je 30 Besucher/-innenplätze
5.10	Minigolfplätze	1 Stellplatz je 4 Bahnen Jedoch mind. 6 Stellplätze je Minigolfanlage	90	5 je Minigolfanlage	80	-
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	90	2 je Bahn	80	-
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 2 Boote	90	1 je 2 Boote	90	-
5.13	Vereinshäuser, Vereinsanlagen soweit nicht oben angeführt	1 Stellplatz je 200 qm Nutzfläche	95 90	1 je 25 qm Nutzfläche	90	-
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>					
6.1	Gaststätten, Bars, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Bistros u.ä.	1 Stellplatz je 10 qm Gastraumfläche	85	1 je 10 qm Gastraumfläche	90	-
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietés, Spielcasinos, Automatenhallen, Wettbüros	1 Stellplatz je 4 qm Nutzfläche	85	1 Stellplatz je 10 qm Grundfläche	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 20 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	10	-
6.3	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 20 Betten	75	1 je 10 Betten	90	-
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>					
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	60	1 je 10 Betten	75	1 je 50 Betten
7.2	Pflegeheime	1 Stellplatz je 10 Betten	75	1 je 15 Betten	75	1 je 75 Betten
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>					
8.1	Grundschulen	1 Stellplatz je 15 Schüler/-innen	-	1 je 3 Schüler/-innen	-	1 je 100 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	-	1 je 100 Schüler/-innen
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler/-innen	-	1 je 15 Schüler/-innen	-	1 je 200 Schüler/-innen
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stellplatz je 4 Studierende	-	1 je 3 Studierende	-	1 je 100 Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dergl.	1 Stellplatz je Gruppenraum, jedoch mind. 5 Stellplätze	2 je Gruppenraum	5 je Gruppenraum	10	2 je Gruppenraum

8.6	Jugendfreizeittreffs und dergleichen	1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze	-	1 Stellplatz je 10 qm Nutzfläche	10	-
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>					
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50 qm Büro- und Produktionsfläche oder je 3 Beschäftigte 1 Stellplatz	10	1 je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte 1	-	1 je 15 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 qm Nutzfläche (1) oder je 3 Beschäftigte 1 Stellplatz	-	1 je 100 qm Nutzfläche oder je 5 Beschäftigte 1	20	1 je 300 qm Nutzfläche oder je 15 Beschäftigte 1
9.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-	1 je 6 Wartungs- oder Reparaturstände	-	-
9.4.	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stellplätze je Pflegeplatz	-	-	-	-
9.5.	Automatische Kfz-Waschstraßen	5 Stellplätze je Waschanlage	-	-	-	-
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 Stellplätze je Waschplatz	-	-	-	-
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>					
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je Kleingarten	-	2 je 1 Kleingärten	20	1 je 5 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 2.000 qm Grundstücksfläche, jedoch min. 10 Stellplätze	-	1 je 750 qm Grundstücksfläche	90	-
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 Stellplatz je 200 qm Nutzfläche	75	1 Stellplatz je 50 qm Nutzfläche	75	1 je 250 qm Nutzfläche

#### Erläuterungen:

- (1) Stellplatz- oder Abstellplatzbedarf nach der Nutzfläche berechnen: unter der Nutzfläche eines Gebäudes versteht man den Anteil der Geschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung genutzt wird. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (zum Beispiel Eingänge, Treppenträume, Aufzüge, Flure, Sozial-, Archiv- und Sanitärräume) und Funktionsflächen (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume). Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
- (2) Bei der Berechnung der Verkaufsnutzfläche werden die dem Verkauf dienenden Flächen berechnet.
- (3) Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht.
- (4) Die Berechnung der Wohnungsgröße erfolgt unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Fassung der DIN277.
- (5) Altenwohnungen können nur als solche anerkannt werden, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass die Wohnungen dem selbständigen Wohnen im Kreis eines Betreuungsangebotes dienen.
- (6) Der Bereich „Altstadt“ wird durch den in Anlage II dargestellten Geltungsbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage definiert.

### Begründung:

Die in Anlage I zu § 5 der Stellplatzsatzung Zahl der nach § 3 herzustellenden Garagen, Stellplätze und Abstellplätze orientieren sich an der Muster-Stellplatzsatzung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes sowie an der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung).

Der Mustersatzung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes sowie der Fahrradabstellplatzverordnung kommt allerdings kein Charakter als Rechtsvorschrift zu, sodass von dieser grundsätzlich ohne Weiteres abgewichen werden kann, wie die Vorschrift des § 52 Abs. 5 Satz 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) zeigt. Allerdings gilt sowohl für die Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 52 Abs. 2 Satz 2 HBO als auch für die Fahrradabstellplätze gemäß § 52 Abs. 5 Satz 5 HBO, dass in der Satzung Standort sowie Größe, Zahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung von Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Fahrzeuge der Personen zu bestimmen sind, die die Anlagen ständig benutzen oder sie besuchen.

Weiterhin werden Flächen, für immer häufiger verwendete Sonderfahrräder berücksichtigt. Zudem wird die Zahl der Abstellplätze für Sonderfahrräder für die entsprechenden Verkehrsquellen in Anlehnung an die Fahrradabstellplatzverordnung sowie in Relation zu der Zahl der Abstellplätze für Fahrräder geregelt. Die Herstellungspflicht für Abstellplätze für Sonderfahrräder besteht aufgrund der zunehmenden Verwendung und des erhöhten Platzbedarfs der Sonderfahrräder zusätzlich zu den Abstellplätzen für Fahrräder.

Die Abweichungen von der Muster-Stellplatzsatzung sowie der Fahrradabstellplatzverordnung werden getroffen, um den realen Entwicklungen nachzukommen und somit um eine unverträgliche Bebauungsdichte und eine Verknappung von öffentlichen Stellplätzen im Verkehrsraum zu vermeiden. Des Weiteren soll verstärkt der durch die Verkehrsquellen verursachte Parkraumbedarf auf dem Baugrundstück selbst abgewickelt und nicht in den öffentlichen Straßenraum verschoben werden. Somit dienen die Anpassungen der räumlichen Trennung des ruhenden und des fließenden Verkehrs und damit dem Freihalten öffentlicher Verkehrsflächen sowie der Gewährleistung von Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs.

Anlage II

