



EINHARDSTADT SELIGENSTADT  
PRÄSIDIUM DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

Damen und Herren  
des Magistrats und  
der Städtv.-Versammlung  
63500 Seligenstadt

Stadtverordnetenbüro  
Sachbearbeiter/in: Herr Alt  
Unser Zeichen: 10-alt  
Telefon: 06182 87 1080

Datum: 8. Mai 2024

## Amtliche Bekanntmachung

Gremium:	Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung
Sitzungsnummer:	20. Sitzung
Datum:	Dienstag, 14. Mai 2024
Uhrzeit:	19:00 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal, Marktplatz 1, 63500 Seligenstadt

*gez. Eiles*  
*Ausschussvorsitzender*

## Tagesordnung

### Öffentlich

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Mitteilungen des Vorsitzenden
3. Mitteilungen des Magistrats
4. Aussprache zu TOP 2 und 3

5. Digitalisierung der Stadtverwaltung  
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 17.02.2024 -  
Drucks. 17-315/I/1044 21-26
6. Richtlinien für das kommunale Förderprogramm der Einhardstadt Seligenstadt zur Unterstützung privater Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an der Außenhaut von Gebäuden im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt von Seligenstadt  
- Antrag des Magistrats vom 29.04.2024 -  
Drucks. 17-326/I/1061 21-26
7. Änderung der Stellplatzsatzung der Einhardstadt Seligenstadt - Satzungsbeschluss  
- Antrag des Magistrats vom 29.04.2024 -  
Drucks. 17-327/I/1100 21-26
8. Antrag zur Regionalplanung bzw. zum Regionalen Flächennutzungsplan  
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.04.2024 -  
Drucks. 17-329/I/1113 21-26
9. Gestaltung Ortseingänge und Kreisel  
- gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 29.04.2024 -  
Drucks. 17-331/I/1115 21-26
10. Sanierung Dudenhöfer Straße  
- gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 29.04.2024 -  
Drucks. 17-332/I/1116 21-26



EINHARDSTADT SELIGENSTADT  
PRÄSIDIUM DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

Damen und Herren  
des Magistrats und  
der Stadtv.-Versammlung  
63500 Seligenstadt

Stadtverordnetenbüro  
Sachbearbeiter/in: Herr Alt  
Unser Zeichen: 10-alt  
Telefon: 06182 87 1080  
Fax: 06182 87 9108

Datum: 6. Mai 2024

## EINLADUNG

Gremium:	Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung
Sitzungsnummer:	20. Sitzung
Datum:	Dienstag, 14. Mai 2024
Uhrzeit:	19:00 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal, Marktplatz 1, 63500 Seligenstadt

*gez. Eiles*  
*Ausschussvorsitzender*

### Tagesordnung

#### Öffentlich

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Mitteilungen des Vorsitzenden
3. Mitteilungen des Magistrats
4. Aussprache zu TOP 2 und 3

5. Digitalisierung der Stadtverwaltung  
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 17.02.2024 -  
Drucks. 17-315/I/1044 21-26
6. Richtlinien für das kommunale Förderprogramm der Einhardstadt Seligenstadt zur Unterstützung privater Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an der Außenhaut von Gebäuden im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt von Seligenstadt  
- Antrag des Magistrats vom 29.04.2024 -  
Drucks. 17-326/I/1061 21-26
7. Änderung der Stellplatzsatzung der Einhardstadt Seligenstadt - Satzungsbeschluss  
- Antrag des Magistrats vom 29.04.2024 -  
Drucks. 17-327/I/1100 21-26
8. Antrag zur Regionalplanung bzw. zum Regionalen Flächennutzungsplan  
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.04.2024 -  
Drucks. 17-329/I/1113 21-26
9. Gestaltung Ortseingänge und Kreisel  
- gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 29.04.2024 -  
Drucks. 17-331/I/1115 21-26
10. Sanierung Dudenhöfer Straße  
- gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 29.04.2024 -  
Drucks. 17-332/I/1116 21-26

D/Jugendbeirat  
D/Ausländerbeirat



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Palatiumstraße 12-63500 Seligenstadt

Präsidium der  
Stadtverordnetenversammlung  
Marktplatz 1  
63500 Seligenstadt

Fraktionsbüro:

Palatiumstraße 12  
63500 Seligenstadt  
fraktion@gruene-seligenstadt.de

Seligenstadt, den 17.02.2024

## Antrag Digitalisierung der Stadtverwaltung

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Digitalisierung der Stadtverwaltung ist gemäß den Richtlinien des Onlinezugangsgesetzes und des E-Government-Gesetzes zeitnah und priorisiert umzusetzen.

### Begründung:

Behördengänge für Bürgerinnen und Bürger müssen endlich flächendeckend digital möglich sein. Alle hessischen Kommunen sind verpflichtet die Richtlinien des Onlinezugangsgesetzes (OZG) und des E-Government-Gesetzes zeitnah umzusetzen. Die Frist dazu ist mit dem 31.12.2022 lange abgelaufen. Passiert ist in Seligenstadt nahezu nichts.

Die dringend notwendige Digitalisierung unserer Verwaltung muss priorisiert erfolgen, die entsprechenden Maßnahmenkataloge liegen längst vor.

Dokumente, die bislang immer wieder neu beantragt und eingereicht werden mussten (beispielsweise Urkunden, Meldebescheinigungen, Ausweise), sollen künftig nur noch einmal digital hinterlegt werden. Damit entlasten wir Bürgerinnen und Bürger wie auch die Verwaltung. Nach diesem Prinzip können Behörden künftig, mit Einverständnis der Antragssteller\*in, elektronische Konten anlegen und die benötigten Dokumente abrufen.

Bei allen Digitalisierungsprozessen muss ein hohes Maß an Datenschutz und IT-Sicherheit im Sinne der Bürgerinnen und Bürger gesichert sein.

Die Menschen müssen bei allen Maßnahmen stets im Mittelpunkt stehen. Besonders wichtig ist uns, dass digitale Verwaltungsleistungen allen Bürgerinnen und Bürgern leicht zugänglich sind. Man sollte kein IT-Profi sein müssen, um digital mit Behörden kommunizieren zu können.

Nutzungsfreundlichkeit, Barrierefreiheit und einfache Bedienbarkeit müssen unbedingter Standard sein. Alle Bürgerinnen und Bürger sollten ihre Kommunikation mit der Verwaltung problemlos online erledigen können, ohne dafür den Weg in das Bürgeramt antreten zu müssen.



Silke Rückert  
Fraktionsvorsitzende



Frank Raupach  
Fraktionsvorsitzender



# MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 2. Mai 2024

## **Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-326/I/1061 21-26**

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	29.04.2024		
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	14.05.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	21.05.2024		
Stadtverordnetenversammlung	27.05.2024		

**Betreff: Richtlinien für das kommunale Förderprogramm der Einhardstadt Seligenstadt zur Unterstützung privater Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an der Außenhaut von Gebäuden im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt von Seligenstadt - Antrag des Magistrats vom 29.04.2024 - Drucks. 17-326/I/1061 21-26**

Anlagen: Anlage 1 - Förderrichtlinien  
Anlage 2 - Antragsformular  
Anlage 3 - Synopse

**Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

Die Richtlinien für das kommunale Förderprogramm der Einhardstadt Seligenstadt zur Unterstützung privater Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an der Außenhaut von Gebäuden im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt von Seligenstadt werden beschlossen.

## **Begründung:**

Mit dem Beschluss vom 10. Oktober 2022, TOP 10, hat die Stadtverordnetenversammlung die Änderung und Fortschreibung der Gestaltungssatzung für die Altstadt beschlossen, die vorhandenen Richtlinien für die Zuteilung der Zuschüsse im Rahmen der Denkmalpflege zu überprüfen und entsprechend der fortgeschriebenen Satzung anzupassen.

Wegen den besonderen Anforderungen und Einschränkungen in der Materialauswahl und Ausführungsart bei Instandsetzung und Sanierung von baulichen Anlagen im Geltungsbe- reich der Altstadt besteht seit der durchgeführten Altstadtsanierung im Jahr 2013 nur noch die Möglichkeit eine Bezuschussung im Rahmen der Denkmalpflege für:

1. Instandsetzung im Fachwerkbereich
2. Rückbau von Fassaden
3. Verputz und Anstricharbeiten
4. Holzfenster inkl. Umkleidung
5. Dacheindeckung und Gesims
6. Erhaltenswerte Haustüren bzw. Portale, Treppen und Hoftore  
zu erhalten.

Die Bezuschussung wird von folgenden Kriterien abhängig gemacht:

- a) Die Auflagen der Ortssatzung über die äußere Gestaltung und Unterhaltung der Bau- werke, Bauteile und des Bauzubehörs im Altstadtbereich (Gestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung erfüllt werden,
- b) vor Inangriffnahme die Arbeiten mit dem Bauamt der Stadt Seligenstadt abgestimmt werden,
- c) der Antragsteller eine entsprechende Rechnungsvorlage erbringt bzw. bei Renovie- rung in Eigenhilfe ein Bautagebuch mit Stundenaufstellung, Materialkosten und Maßnahmenbeschreibung vorlegt,
- d) eine von der Unteren Denkmalschutzbehörde ausgestellte denkmalschutzrechtliche Genehmigung vorliegt.

Die Bezuschussung beträgt grundsätzlich 20 % der Ausgaben für die genannten Maßnahmen. Bei der Freilegung von darstellenswertem Fachwerk werden nach den vorgenannten Krite- rien 30 % der Kosten übernommen.

Für Arbeiten in Eigenleistung und nachbarlicher Hilfe wird, vorbehaltlich der Vorlage eines Baubuches, ein Stundensatz von 10 € anerkannt.

Die Zuteilung der Zuschüsse erfolgt nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haus- haltsmittel und in der Reihenfolge der Rechnungsvorlage.

Neubauten sind von einer Bezuschussung im Rahmen der Denkmalpflege ausgeschlossen.

Die Überprüfung der Richtlinien hat aufgezeigt, dass im Vergleich mit den Zuschussmög- lichkeiten anderer Stellen (Kreis Offenbach und Landesamt für Denkmalpflege) sich die Zu- teilung von Zuschüssen bei der Stadt wesentlich unterscheidet. Beim Kreis Offenbach und Landesamt ist eine einmalige, festgesetzte Bezuschussung möglich.



Um die Würdigung der Sanierungs- und Instandsetzungsleistungen an den Gebäuden in der Altstadt umzuerkennen und den einzigartigen, geschichtlichen, städtebaulichen und stadtbildprägenden Wert der Altstadt zu erhalten, hat die Stadt bislang jede einzelne Maßnahme ohne finanzielle Einschränkung und Deckelung unterstützt. Dieses führt bei einer vollständigen Sanierung von Gebäuden zu erheblichen, nicht selten sechsstelligen, zuschussfähigen Summen. Im Widerspruch dazu, sind die Maßnahmen an tragenden, konstruktiven Bauteilen wie z.B. Fundamente, Gefache und Dachkonstruktion, die für die Erhaltung des Gebäudes unentbehrlich sind, nicht erhalten. Ebenfalls werden die Gestaltung von Hofräumen mit öffentlicher Wirkung (offene Höfe) und lebendige Einfriedungen nicht berücksichtigt. So wurden in den überarbeiteten Richtlinien zu den bereits bekannten Maßnahmen diese Ergänzungen aufgenommen. Die bekannte Förderkriterien sind inhaltlich übernommen, jedoch gegliedert und erläutert worden.

Obwohl die Stadt die Charta der 100 Kommunen für Klimaschutz unterzeichnet hat, wurden Anlagen und Maßnahmen für erneuerbare Energien nicht als zuschussfähig aufgenommen, da sie nicht zu den denkmalschutzrechtlichen Maßnahmen gehören und nicht zu der Erhaltung der Altstadt dienen. Vielmehr werden diese aktuell, nur sofern die Bausubstanz reversibel ist und sich nicht innerhalb der stadtgestalterisch hochsensiblen Bereiche befinden, zugelassen.

Im Gegensatz dazu, zur Förderung der Wohnraumgewinnung in der Altstadt und für die Erhaltung der Dachlandschaft, können Maßnahmen wie die Errichtung von Gauben nach Vorgaben der Gestaltungssatzung, gefördert werden. Diese Maßnahme wird durch den Kreis und das Landesamt nicht unterstützt.

Die überarbeiteten Richtlinien für das kommunale Förderprogramm sollen die bis jetzt vorhandene Maßnahmen beinhalten und den Maßnahmenkatalog (siehe § 3) geringfügig erweitern.

Der wesentliche Unterschied zu den vorhandenen Richtlinien ist die Definition der Bündelung der einzelnen Maßnahmen als Gesamtmaßnahme. Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gilt weiterhin, dass bis zu 20 v. H. der förderfähigen Kosten bezuschusst werden können, höchstens jedoch 20.000,- € im Einzelfall pro wirtschaftlicher Einheit auf einem Grundstück.

Ferner wurde eine Mindestgrenze an Baukosten (Bagatellgrenze) von 5.000, 00 € festgesetzt.

Zudem sind die Antragstellung und der Antragsverlauf (Bearbeitung) eindeutig dargelegt und die Voraussetzungen erläutert. Die Regelungen zum Antragsanspruch, dem Fördervolumen und der Laufzeit werden übernommen und bleiben unberührt.



## **RICHTLINIEN FÜR DAS KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT**

**zur Unterstützung privater Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an der  
Außenhaut von Gebäuden im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der  
Altstadt von Seligenstadt**

Februar 2024

Herausgeber:  
**Einhardstadt Seligenstadt**  
Marktplatz 1  
63500 Seligenstadt



Verfasser:  
**TROPP-PLAN**  
Dipl.-Ing. Rainer Tropp  
Mühlstraße 43  
63741 Aschaffenburg



Februar 2024

## Richtlinien für das Kommunale Förderprogramm

### der Einhardstadt Seligenstadt (im Folgenden Stadt genannt)

zur Unterstützung privater Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an der Außenhaut von Gebäuden im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt.

#### I. Räumlicher Geltungsbereich

##### § 1 Begriff

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt vom November 2023 bildet das Fördergebiet dieses Programms.

Die räumliche Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen (Anlage 1).

#### II. Sachlicher Geltungsbereich

##### § 2 Zweck und Ziel der Förderung

Zweck dieses Förderprogramms ist die Erhaltung und Wiederherstellung des ortstypischen, eigenständigen Charakters des Stadtbildes von Seligenstadts Altstadt.

Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Altstadt Seligenstadts unter Berücksichtigung des typischen Stadtbildes sowie städtebaulicher und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte gefördert werden. Dazu gehören alle stadtgestalterischen privaten Maßnahmen, insbesondere die Gestaltung der Häuserfassaden, Dächern und Details.

#### § 3 Gegenstand der Förderung

1. Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen bei Gebäuden und Anwesen gefördert werden,
  - die entsprechend der Zielsetzung der Gestaltungssatzung erhaltenswert sind,
  - die unter Denkmalschutz stehen oder deren Erhaltung vom Landesamt für Denkmalpflege empfohlen wird,
  - die für die Stadt einen geschichtlichen, städtebaulichen oder stadtbildprägenden Wert besitzen.
2. Förderfähig sind:
  - Maßnahmen zur Erhaltung, Sanierung und Wiederherstellung der vorhandenen Wohn-, und Nebengebäude mit stadtbildprägendem Charakter.

Dazu gehören insbesondere:

- Maßnahmen an Dächern und Vordächern (Dacheindeckung), an Fassaden, an Fenstern, Fensterläden und Schaufenstern, an Hauseingängen, Türen und Toren, Hoftoren, Hofeinfahrten und Einfriedungen, an Außentreppen, sowie an künstlerisch wertvollen Werbeanlagen.
- Die Sanierung konstruktiver Teile (z.B. neue Sparren bei Dachsanierung, Gefache oder Fundamentsicherung).
- Maßnahmen zur Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes, wie z.B. durch ortstypische Pflasterung und Begrünung.

#### § 4 Grundsatz der Förderung

Die geplante Gesamtmaßnahme muss den Anforderungen der Gestaltungssatzung entsprechen. Alle notwendigen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Genehmigung u.a.) sind vorzulegen.

#### § 5 Förderung

1. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengemeinschaften in Form von Zuschüssen gewährt. Zuschüsse können nur im Rahmen der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel gewährt werden.
2. Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der stadtgestalterischen Ziele und der Gestaltungssatzung anfallen.  
Entsprechende Nachweise (Schlussrechnungen und Fotodokumentation) über die Maßnahme sind in prüffähiger Form vorzulegen.  
Liegt keine Firmenleistung vor, werden bei fachgemäßer Ausführung die Materialkosten als förderfähig anerkannt.  
Eigenleistungen sind nicht förderfähig.
3. Werden an einem Objekt mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

**4. Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gilt, dass bis zu 20 v. H. der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 20.000,- € im Einzelfall pro wirtschaftlicher Einheit auf einem Grundstück von der Stadt Seligenstadt als Zuwendung gewährt werden können.**

**Als Mindestgrenze an Baukosten, welche der Förderung zu Grund gelegt werden, gilt ein Betrag von 1.000,- € (Bagatellgrenze).**

5. Die Stadt Seligenstadt behält sich eine Auszahlung bzw. Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich hierfür ist die fachtechnische Beurteilung der Stadt und/oder der Denkmalfachbehörde.

#### III. Verfahren

##### § 6 Zuständigkeit

Zuständig zur Entscheidung hinsichtlich der Förderung dem Grunde, der Art und des Umfangs nach ist der Magistrat der Stadt.

##### § 7 Antragsverfahren

###### 1. Antragsunterlagen zur Förderung

Anträge auf Förderung können mit Maßnahmenbeginn nach fachlicher Beratung durch die Stadt und der Denkmalfachbehörde bei der Stadt eingereicht werden (Anlage 2 - Formblatt).

2. Dem Antrag sind 1-fach (gerne auch digital) beizufügen:

- a) Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende der Durchführung. Die Maßnahme ist ausführlich zu beschreiben. Bei einem Austausch von Fenstern sind genaue Beschreibungen der neuen Fenster und Zeichnungen (Ansicht und Schnitt) beizufügen. Die betroffenen Fenster sind genau zu kennzeichnen. Bei Farbgebungen ist die geplante Farbe (Material + Farbmuster) anzugeben. Bei Dachneueindeckungen sind Angaben über die Farbe und Dachziegelart beizufügen. Gaubenausführung ist in Ansicht und Schnitt zeichnerisch darzustellen.
- b) Ein Lageplan Maßstab 1:1000 mit Einzeichnung des zur Förderung beantragten Objektes.
- c) Vorab eine Kostenschätzung des Architekten / Planers bzw. Kostenangebote von Firmen. In dem jeweiligen Leistungsverzeichnis der Angebote bzw. Architektenschätzung sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festzulegen. Nach Abschluss der Maßnahme sind prüffähige Schlussrechnungen nachzureichen.
- d) **Falls weitere Zuschüsse bei anderen Stellen beantragt wurden oder werden, sind diese aufzuführen.**

- e) Dem Antrag sind aktuelle Fotos beizufügen (keine Polaroids). Alle Maßnahmen müssen mit der Gestaltungssatzung der Stadt konform sein und vor Beginn der Sanierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen mit der Stadt und der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.
3. Antragsprüfung
- Die Stadt prüft, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen dieses kommunalen Förderprogramms entsprechen und nehmen Vorabstimmungen zu den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen vor. Die Förderzusagen erfolgen vorbehaltlich der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigung und ersetzen diese Genehmigungen nicht (z.B. Bauantrag oder denkmalschutzrechtliche Genehmigung).
4. Antragsverlauf
- a) Die Bauherren zeigen eine Planungsabsicht bei der Stadt sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde an.
  - b) Bei einem abgestimmten Ortstermin werden die Maßnahmen erörtert, beraten und abgestimmt.
  - c) Anschließend kann der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung beim Kreis Offenbach - Untere Denkmalschutzbehörde eingereicht werden.

- d) Die Fertigstellung der Maßnahme ist vom Bauherrn anzuzeigen.
  - e) Die Abnahme der Baumaßnahme erfolgt durch die Stadt und die Untere Denkmalschutzbehörde.
  - f) Nur fachgerecht ausgeführte und abgenommene Maßnahmen können bezuschusst werden. Der Magistrat der Stadt entscheidet - nach der Antragsprüfung - über die Förderhöhe. Die Antragsteller / Bauherren werden darüber durch eine Mitteilung unterrichtet.
5. Der Stadt steht ein Dokumentationsrecht zu. Sie kann vor, während und nach der Durchführung Fotos anfertigen lassen und diese veröffentlichen.

#### IV Sonstiges

##### § 8 Fördervolumen

Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms wird jährlich neu festgelegt. Im Rahmen der jährlichen Haushaltsberatungen wird die Summe neu veranschlagt und je nach Haushaltsslage angepasst.

##### § 9 Übergangsregelung

Die Förderung der bei der Stadt bis zum 01.01.2024 eingegangenen Förderanträge erfolgt nach den alten, durch das Förderprogramm ersetzten Zuschusskriterien.

##### § 10 Laufzeit

Das Förderprogramm ist von der Haushaltsslage abhängig und kann jederzeit durch einen Stadtverordnetenbeschluss beendet werden.

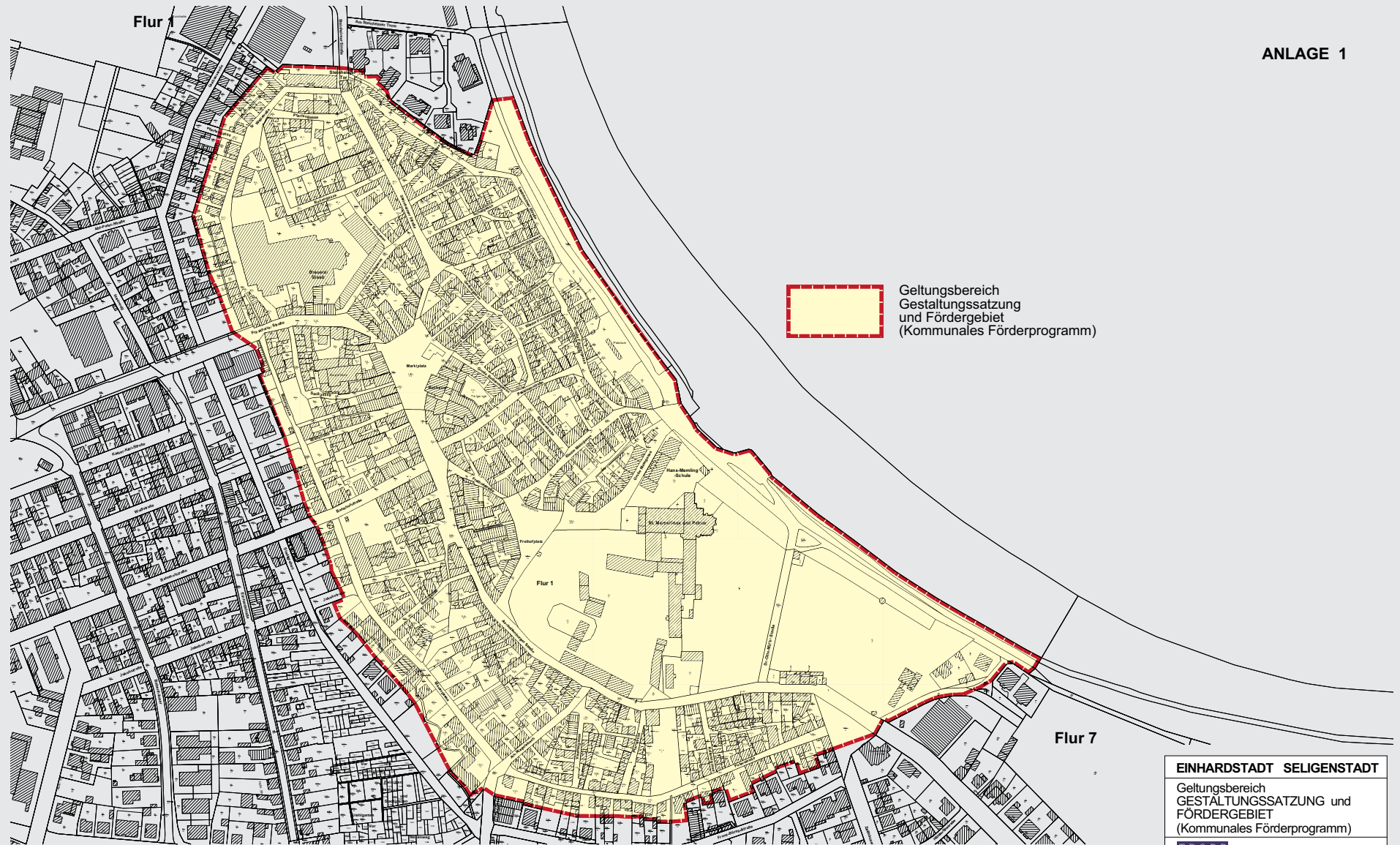
Der Magistrat der Einhardstadt Seligenstadt  
Seligenstadt, den .....

.....

Dr. Daniell Bastian,

Bürgermeister der Einhardstadt Seligenstadt (Dienstsiegel)

ANLAGE 1



**EINHARDSTADT SELIGENSTADT**

Geltungsbereich  
**GESTALTUNGSSATZUNG und  
FÖRDERGEBIET**  
(Kommunales Förderprogramm)

**TROP PLAN** Freier Architekt und  
Städtebauarchitekt  
Mühlstraße 43 63741 Aichaffenburg  
Tel.: 09021461 1198 Mail: trop@trop-plan.de

**M 1:3.000** **Dezember 2023**





# Einhardstadt Seligenstadt

**Antragsteller:**

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ, Wohnort Telefon tagsüber

\_\_\_\_\_  
E-Mail

An die  
Einhardstadt Seligenstadt  
Marktplatz 1

63500 Seligenstadt

## Antrag auf Förderung mit Mitteln aus dem kommunalen Förderprogramm der Einhardstadt Seligenstadt

**Anwesen / Objekt:**

\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer, Flurnummer Baujahr

**Eigentümer-/in:**

(entfällt, wenn  
Eigentümer auch Antrag-  
steller/in ist)

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ, Wohnort Telefon tagsüber

\_\_\_\_\_  
E-Mail

**Räumlicher Geltungsbereich**

- Das Anwesen liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung
- Das Anwesen ist ein Denkmal gemäß DSchG

**Art der Maßnahmen:**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Putz- und Malerarbeiten         | <input type="checkbox"/> Dachdeckerarbeiten einschl. Dachentwässerung                        |
| <input type="checkbox"/> Tür- und Torarbeiten            | <input type="checkbox"/> Fensterarbeiten und Fensterläden                                    |
| <input type="checkbox"/> Steinmetzarbeiten               | <input type="checkbox"/> Gerüstbauarbeiten   |
| <input type="checkbox"/> Rückbaumaßnahmen an der Fassade | <input type="checkbox"/> Anlage bzw. Neugestaltung von Außenanlagen mit öffentlicher Wirkung |
| <input type="checkbox"/> Abbruch                         | <input type="checkbox"/> Neubau  |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____                |  |

**Konkrete Beschreibung der Maßnahme:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Die oben aufgeführten Maßnahmen werden entsprechend der Gestaltungssatzung der Einhardstadt Seligenstadt ausgeführt.

### Finanzierung:

Kosten der Maßnahme gesamt: \_\_\_\_\_ €

Davon: Eigenmittel: \_\_\_\_\_ €

Davon: Förderung: \_\_\_\_\_ €

Es wurden oder werden andere Fördermittel beantragt  
(zutreffendes bitte ankreuzen)

- BAFA
- KfW
- Landesamt für Denkmalpflege
- Sonstige \_\_\_\_\_

### Vorsteuer:

- Der/die Antragsteller/in ist vorsteuerabzugsberechtigt  
(bitte entsprechende Belege beifügen)
- Der/die Antragsteller/in ist nicht vorsteuerabzugsberechtigt

### Unterlagen:

Dem Zuschussantrag sind folgende Unterlagen beigelegt:

- Abbruch-/Baugenehmigung (falls nötig)
- Ablehnungsbescheid BAFA / KfW
- Denkmalschutzrechtliche Genehmigung
- Kostenaufstellung nach DIN 276 (Architektenschätzung)
- Angebote von Handwerksfirmen
- Fotos vor Maßnahmenbeginn
- Sonstiges \_\_\_\_\_

### Erklärung:

1. Ich/Wir erkläre/n mich/uns mit den Bedingungen und Auflagen des Kommunalen Förderprogramms der Einhardstadt Seligenstadt einverstanden.
2. **Mit der Baumaßnahme werde ich/werden wir erst nach Erteilung der vorzeitigen Baufreigabe bzw. mit Bekanntgabe des Zuwendungsbescheides beginnen.**
3. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden Angaben und der beiliegenden Anlagen wird bestätigt. Gleichzeitig wird versichert, dass jede Änderung der vorstehenden Angaben der Einhardstadt Seligenstadt unverzüglich angezeigt wird.
5. Mir/Uns ist bekannt, dass ein unvollständiger Antrag nicht bearbeitet wird.
6. Mir/Uns ist bekannt, dass unkorrekte Angaben (insb. zu beantragten Fördermitteln anderer Programme) dazu führt, dass keine Förderung erfolgt und eine Bearbeitungsgebühr i.H.v. bis zu 500 € fällig wird.

---

Ort, Datum Unterschrift Antragsteller/in



## Synopsis

<b>Richtlinie über die Bezuschussung im Rahmen der Denkmalpflege vom 06.11.1995 zuletzt geändert durch den Magistratsbeschluss vom 18.11.2002</b>	<b>Neufassung Entwurf - Februar 2024</b>	<b>Erläuterung</b>
<p>Bei der Renovierung der Außenfassade von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung oder Einzelkulturdenkmälern außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung werden von der Stadt Seligenstadt 20% der anfallenden Kosten übernommen.</p>	<p>Förderprogramm zur Unterstützung privater Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an der Außenhaut von Gebäuden <b>im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt von Seligenstadt</b></p> <p>Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gilt, dass <b>bis zu 20 v. H. der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 20.000,- € im Einzelfall pro wirtschaftliche Einheit</b> auf einem Grundstück von der Stadt Seligenstadt als Zuwendung gewährt werden können.</p> <p>Als <b>Mindestgrenze an Baukosten</b>, welche der Förderung zu Grund gelegt werden, gilt ein Betrag <b>von 5.000,- € (Bagatellgrenze)</b>.</p>	<p>Zweck dieses Förderprogramms ist die Erhaltung und Wiederherstellung des ortstypischen, eigenständigen Charakters des Stadtbildes von Seligenstadts Altstadt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Altstadt Seligenstadts unter Berücksichtigung des typischen Stadtbildes sowie städtebaulicher und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte gefördert werden. Unterstützung der Sanierungsmaßnahmen auf den Einzelkulturdenkmälern außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung wurde herausgenommen. Da sich die Einzelkulturdenkmäler nicht im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung befinden, können die durch die alte Regelung geforderten Kriterien nicht erfüllt werden. Die Stadt unterstützt Sanierungsmaßnahmen, welche sich durch besondere Anforderungen der Gestaltungssatzung ergeben. Für die geringe Anzahl der Einzelkulturdenkmäler in Froschhausen und Klein-Welzheim gelten die Einschränkungen und Anforderungen nicht, daher besteht keine Berechtigung diese zu fördern. Sanierungsmaßnahmen auf Einzelkulturdenkmälern werden durch das Land und den Kreis Offenbach gefördert.</li> <li>2. In die Förderrichtlinien wurde der Begriff „Gesamtmaßnahmen“ eingeführt.</li> </ol>

## Synopsis

		<p><i>Werden an einem Objekt mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, so gilt dies als Gesamtmaßnahme. Dadurch werden bei Gesamtanierung von Gebäuden alle einzelnen Maßnahmen zusammengefasst und gelten als eine Maßnahme. Die Fördersumme bezieht sich auf die Gesamtmaßnahmen und wird auf max. 20.000,-€ begrenzt. Zudem wird eine Mindestgrenze der Baukosten von 5.000,-€ eingeführt. Dies dient wesentlich der Entlastung des Haushaltes.</i></p>
<p>Die Förderung erstreckt sich auf nachstehende Arbeiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Instandsetzung im Fachwerkbereich</li> <li>2. Rückbau von Fassaden</li> <li>3. Verputz- und Anstricharbeiten</li> <li>4. Holzfenster inkl. Umkleidung</li> <li>5. Dacheindeckung und Gesims</li> <li>6. Erhaltenswerte Haustüren bzw. Portale, Treppen und Hoftore</li> </ol>	<p>Förderfähig sind <b>alle Maßnahmen zur Erhaltung, Sanierung und Wiederherstellung der vorhandenen Wohn-, und Nebengebäude mit stadtbildprägendem Charakter.</b></p> <p>Dazu gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen an Dächern und Vordächern (Dacheindeckung), an Fassaden, an Fenstern, Fensterläden und Schaufenster, an Hauseingängen, Türen und Toren, Hoftoren, Hofeinfahrten und Einfriedungen, an Außentreppen, sowie an künstlerisch wertvollen Werbeanlagen.</li> <li>• Die Sanierung konstruktiver Teile (z.B. neue Sparren bei Dachsanierung, Gefache oder Fundamentsicherung).</li> <li>• Maßnahmen zur Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes, wie z.B. durch ortstypische Pflasterung und Begrünung.</li> </ul>	<p>Durch die Formulierung wurde der Maßnahmenkatalog erweitert, sodass auch die der Erhaltung des Gebäudes dienenden Bauteile wie z.B. Fundamente bezuschusst werden. Zudem werden nicht nur die erhaltenswerte Türe bzw. Portale, Treppen und Hoftore, sondern auch die Erneuerung von den Bauelementen unterstützt. Ferner sind Einfriedungen und Neugestaltungen von Hofräumen mit öffentlicher Wirkung eingeführt worden.</p>

## Synopsis

<p>Die Bezuschussung wird davon abhängig gemacht, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Auflagen der Ortssatzung über die äußere Gestaltung und Unterhaltung der Bauwerke und des Bauzubehörs im Altstadtbereich (Gestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung erfüllt werden,</li> <li>b) vor Inangriffnahme die Arbeiten mit dem Bauamt der Stadt Seligenstadt abgestimmt werden,</li> <li>c) der Antragsteller eine entsprechende Rechnungsvorlage erbringt (evtl. vorheriger Kostenvoranschlag) bzw. bei Renovierung in Eigenhilfe ein Bautagebuch mit Stundenaufstellung, Materialkosten und Maßnahmenbeschreibung vorlegt,</li> <li>d) eine von der Unteren Denkmalschutzbehörde ausgestellte denkmalschutzrechtliche Genehmigung vorlegt.</li> </ul>	<p>Grundsatz der Förderung</p> <p>Die geplante Gesamtmaßnahme muss den Anforderungen der Gestaltungssatzung entsprechen. Alle notwendigen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Genehmigung u.a.) sind vorzulegen.</p> <p>Dem Antrag sind 1-fach (gerne auch digital) beizufügen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende der Durchführung. Die Maßnahme ist ausführlich zu beschreiben. Bei einem Austausch von Fenstern sind genaue Beschreibungen der neuen Fenster und Zeichnungen (Ansicht und Schnitt) beizufügen. Die betroffenen Fenster sind genau zu kennzeichnen. Bei Farbgebungen ist die geplante Farbe (Material &amp; Farbmuster) anzugeben.</li> <li>b) Bei Dachneueindeckungen sind Angaben über die Farbe und Dachziegelart beizufügen. Gaubenausführung ist in Ansicht und Schnitt zeichnerisch darzustellen.</li> <li>c) Ein Lageplan Maßstab 1:1000 mit Einzeichnung des zur Förderung beantragten Objektes.</li> <li>d) Vorab eine Kostenschätzung des Architekten / Planers bzw. Kostenangebote von Firmen.</li> <li>e) In dem jeweiligen Leistungsverzeichnis der Angebote bzw. Architektenschätzung sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festzulegen.</li> <li>f) Nach Abschluss der Maßnahme sind prüffähige Schlussrechnungen nachzureichen.</li> </ul>	<p>Die Auflage über die Einhaltung der Gestaltungssatzung und die Vorlage einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bleiben unberührt, ebenfalls eine Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Stadt.</p> <p>In den geänderten Richtlinien werden zur Vereinfachung der Bearbeitung, neben den Rechnungen weitere Antragsunterlagen angefordert. Dies führt nicht nur zu Transparenz des Verfahrens, sondern ermöglicht der Stadt eine Kürzung der Zuschüsse bei einer abweichenden Ausführung. Eine zeitige Antragstellung (nach der ersten Ortsbesprechung) und die Zusendung der Kostenschätzungen ermöglichen eine Koeffiziente Haushaltsplanung. Die eigentliche Zuteilung der Zuschüsse erfolgt, wie bis jetzt, nach Abschluss der Maßnahme unter Vorlage der Schlussrechnungen. Bei Renovierung in Eigenleistung werden nach den neuen Richtlinien nur die Materialkosten übernommen. Eigenleistung bzw. Nachbarhilfe ist nicht mehr zuschussfähig. Diese Leistungen werden aktuell mit 10,-€/h bezuschusst. Da der Zeitaufwand und die Anzahl der genannten Helfer nicht prüfbar sind, wird die Förderung nur auf Sachleistungen (Material/Werkzeug/Entsorgung) eingeschränkt.</p>
---	---	---

## Synopsis

<p>Die Freilegung von dargestelltem Fachwerk wird nach den vorgenannten Kriterien 30% der Kosten übernommen.</p>	<p>----</p>	<p>Diese Richtlinie hatte zum Ziel die Verringerung der Anzahl von verputzten Gebäuden bzw. Erhöhung der Anzahl des sichtbaren Fachwerks. Da unter einer verputzten Fassade das „dargestellte“ Fachwerk nicht ersichtlich und die Differenzierung der Arbeitsschritte nicht vorhanden ist, wurde sie wegen der Unvollständigkeit herausgenommen. Eine Freilegung von Fachwerk ist mit einer anschließenden Fachwerksanierung, neuem Verputz der Gefache und Anstrich verbunden. Diese Sanierungsmaßnahme überschreitet erfahrungsgemäß erheblich die zuschussfähige Summe von 20.000,-€.</p> <p>Somit ist der differenzierte Prozentsatz überflüssig.</p>
<p>Die Zuteilung der Zuschüsse erfolgt nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und in der Reihenfolge der Rechnungsvorlage.</p>	<p>Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengemeinschaften in Form von Zuschüssen gewährt. Zuschüsse können nur im Rahmen der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel gewährt werden.</p>	<p>Bleibt unberührt</p>
<p>Neubauten sind von einer Bezuschussung im Rahmen der Denkmalpflege ausgeschlossen.</p>	<p>Zweck dieses Förderprogramms ist die Erhaltung und Wiederherstellung des ortstypischen, eigenständigen Charakters des Stadtbildes von Seligenstadts Altstadt.</p> <p>Förderfähig sind: Maßnahmen zur <b>Erhaltung, Sanierung und Wiederherstellung</b> der vorhandenen Wohn-, und Nebengebäude mit stadtbildprägendem Charakter.</p>	<p>Durch diese Regelung ist ein Neubau automatisch ausgeschlossen. Die alte Regelung erübrigt sich.</p>

## Synopse

	<p>Zusätzlich sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</li><li>§ 2 Zweck und Ziel der Förderung</li> <li>§ 7 Antragverfahren</li><li>§ 8 Fördervolumen</li><li>§ 9 Übergangsregelungen</li><li>§ 10 Laufzeit des Förderprogramms eingeführt worden.</li></ul>	<p>Diese Regelungen strukturieren das Förderprogramm als Satzung und freiwillige Leistung der Stadt, sofern und solange die Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.</p>
--	---	---





# MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 2. Mai 2024

## **Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-327/I/1100 21-26**

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	29.04.2024		
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	14.05.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	21.05.2024		
Stadtverordnetenversammlung	27.05.2024		

**Betreff: Änderung der Stellplatzsatzung der Einhardstadt Seligenstadt -  
Satzungsbeschluss  
- Antrag des Magistrats vom 29.04.2024 -  
Drucks. 17-327/I/1100 21-26**

Anlagen: Stellplatzsatzung  
Synopsis

**Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

Der vorliegende Entwurf der Stellplatzsatzung der Einhardstadt Seligenstadt vom April 2024 samt der Anlagen I und II wird als Satzung beschlossen.

## **Begründung:**

In einigen Bundesländern wurden die Landesbauordnungen in den letzten Jahren dahin gehend geändert, dass eine landesweit einheitliche Stellplatzpflicht nicht mehr besteht. In Hessen ist durch den § 52 der Hessischen Bauordnung (HBO) geregelt, dass die Gemeinden unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse fest legen können, 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 (notwendige Stellplätze).

Die Gemeinden können insoweit durch Satzung regeln:

1. die Herstellungspflicht bei Errichtung der Anlagen,
2. die Herstellungspflicht des Mehrbedarfs bei Änderungen oder Nutzungsänderungen der Anlagen,
3. die Beschränkung der Herstellungspflicht auf genau begrenzte Teile des Gemeindegebietes oder auf bestimmte Fälle,
4. den vollständigen oder teilweisen Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen, soweit der Stellplatzbedarf insbesondere
  - a) durch besondere Maßnahmen verringert wird oder
  - b) durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder Aufstockung entsteht,
5. die Einschränkung oder Untersagung der Herstellung von notwendigen oder nicht notwendigen Stellplätzen, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies erfordern,
6. die Verbindlichkeit bestimmter Konstruktionen von notwendigen oder nicht notwendigen Stellplätzen, einschließlich der Unterbringung in Garagen oder Gebäuden,
7. die Ablösung der Herstellungspflicht von notwendigen Stellplätzen in den Fällen durch Zahlung eines in der Satzung festzulegenden Geldbetrages an die Gemeinde und
8. den Anteil der barrierefreien Stellplätze.

Macht eine Gemeinde von der Satzungsermächtigung nach Satz 1 Nr. 1 bis 3 Gebrauch, hat sie 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, die die Anlagen ständig benutzen oder sie besuchen. Die Gemeinde kann, wenn eine Satzung nach Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 für Stellplätze nicht besteht, im Einzelfall die Herstellung von Stellplätzen verlangen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. In einer Satzung nach Satz 1 Nr. 7 kann die Gemeinde die Voraussetzungen der Ablösung näher bestimmen.

Der Geldbetrag nach Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 ist zu verwenden für

- a) die Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen zugunsten des Gemeindegebietes,
- b) die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen oder
- c) sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennah- oder Fahrradverkehrs.

Die Verwendung des Geldbetrages muss für die Erreichbarkeit des Bauvorhabens, das die Zahlungspflicht auslöst, einen Vorteil bewirken.

Die zeitliche Reihenfolge der Verwendungsmaßnahmen bestimmt die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Umfangs und des Grades der durch den ruhenden Verkehr hervorgerufenen Gefahren für die Sicherheit, Ordnung oder Leichtigkeit des Verkehrs und ihrer tatsächlichen Möglichkeiten der Verwendung.

Durch die Änderung der HBO 2018 wurden Änderungen eingefügt, sodass bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden können. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz vier Abstellplätze für Fahrräder herzustellen; diese werden zur Hälfte auf die Verpflichtung der Herstellungspflicht angerechnet. Die Gemeinden können durch Satzung die Anwendung ausschließen oder modifizieren.

Die Einhardstadt Seligenstadt hat von der Möglichkeit 2019 Gebrauch gemacht und die Verrechnungsmöglichkeit ausgeschlossen.

Sofern eine Gemeinde von der Satzungsermächtigung Gebrauch macht, trifft sie auch die Entscheidung über den Fortfall der Herstellungspflicht und über die Zahlung des Geldbetrages. Die Baugenehmigung kann von der Entscheidung der Gemeinde und von der Zahlung des Geldbetrages abhängig gemacht werden.

Eine Verpflichtung zum Bau von Stellplätzen besteht nur in Gemeinden, die von dieser Ermächtigung Gebrauch machen.

In Anlehnung an die Mustersatzung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes sowie an die Satzungen den Städten mit vergleichbarer Größe und Anforderungen hat die Verwaltung eine neue Stellplatzsatzung erarbeitet.

#### Entwicklung - Gesetzliche Grundlage

Die Stadt Seligenstadt hat 2003 die Stellplatzsatzung erlassen, welche mit der Bekanntmachung vom 16.08.2003 in Kraft getreten ist.

Mit der geringfügigen Änderung des § 2 (Herstellungspflicht) wurde die Ersetzungsmöglichkeit von Stellplätzen durch Abstellplätze für Fahrräder 2019 ausgeschlossen, da bei der Errichtung von Anlagen geeignete Abstellplätze für Fahrräder in entsprechender Zahl herzustellen sind und für eine ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen (notwendige Abstellplätze). Die Ersatzmöglichkeit würde nach Erfahrungswerten nicht zur Entlastung des Verkehrsaufkommens führen.

§ 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4b gibt der Gemeinde die Möglichkeit zum Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen bei dem nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen. Dieser Ausbau entspricht dem Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Durch die Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten im Dach- und Kellergeschoss wird jedoch ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst, der nicht von öffentlichen Verkehrsflächen bedient werden kann. Die Regelung in der aktuell gültigen Stellplatzsatzung wird in der Praxis ausgenutzt, um zusätzliche Wohnungen ohne die erforderlichen Stellplätze zu schaffen. So entsteht eine städtebaulich unverträgliche Bebauungsdichte und eine Verknappung von öffentlichen Stellplätzen im Verkehrsraum. Aus diesem Grund wird dieser Verzicht auf die Herstellungspflicht in der neuen Stellplatzsatzung ausgenommen.

Weiterhin werden nun Flächen, für immer häufiger verwendete Sonderfahrräder berücksichtigt. Die neue Stellplatzsatzung regelt die Zahl der Abstellplätze für Sonderfahrräder für die entsprechenden Verkehrsquellen in Anlehnung an die Fahrradabstellplatzverordnung Hessen 2020 sowie in Relation zu der Zahl der Abstellplätze für Fahrräder.

#### Zielsetzung der Satzungsänderung

Nach der HBO ist zentrales Ziel des § 52 (Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder) die räumliche Trennung des ruhenden und des fließenden Verkehrs und damit das Freihalten öffentlicher Verkehrsflächen von „Dauerparkern“ sowie die Gewährleistung von Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs.

Zudem werden durch die Forderung nach notwendigen Stellplätzen öffentliche Belange berührt und müssen gewährleistet werden. Unmittelbar kann durch die Stellplatzsatzung der Nachverdichtungsgrad, Versiegelung der Grundstücksfläche und die Gestaltung der freien Grundstücksflächen gesteuert werden.

Diese Stellplatzsatzung soll den Architekten, Planern und Bauherren sowie den Mitarbeitern der Verwaltung bei der Bearbeitung des Baugenehmigungsverfahrens zur verbindlichen Festlegung der Anzahl, Größe und der Beschaffenheit von notwendigen Garagen, Stellplätzen für Fahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder, dienen.

Des Weiteren soll verstärkt der durch das private Bauvorhaben verursachte Parkraumbedarf auf dem Baugrundstück selbst abgewickelt und nicht in den öffentlichen Straßenraum verschoben werden. Somit wird die Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrsflusses hergestellt bzw. bleibt erhalten.

Daraus resultierend folgt, dass die Herstellungspflicht ausschließlich und alleine dem Schutz öffentlicher Interessen dient und als solche keinen nachbarschützenden Charakter hat.

Sind im rechtskräftigen Bebauungsplänen Regelungen zur Lage, Gestaltung und Anzahl der Stellplätze getroffen, haben diese Regelungen Vorrang vor der Stellplatzsatzung. Hierbei handelt es sich um Satzungsrecht, das auf Grundlage bundesrechtlicher Vorgaben geschaffen worden ist.

Das Amt für Bau- und Stadtentwicklung bittet um Beschlussfassung lt. Antrag.

<p align="center"><b><u>Aktuelle Stellplatzsatzung</u></b> <b><u>der Stadt Seligenstadt</u></b></p> <p>Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 Zweites G zur Änd. dienstrechtlicher Vorschriften vom 21.6.2018 (GVBl. S. 291) sowie §§ 52, 86 und 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 07.06.2018, S. 198) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Seligenstadt in ihrer Sitzung am 11.06.2019 die folgende Satzung beschlossen:</p>	<p align="center"><b><u>Stellplatzsatzung</u></b> <b><u>der Einhardstadt Seligenstadt mit vorgeschlagenen Änderungen</u></b></p> <p>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 <b>XX.XX.2024</b> die folgende Satzung beschlossen:</p>	<p><b><u>Begründung / Erläuterungen.</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfügen des Namenszusatzes „Einhardstadt Seligenstadt“</li> <li>▪ Änderung der Rechtsgrundlage aufgrund neuer Fassung der Hessischen Gemeindeordnung sowie neuer Fassung der Hessischen Bauordnung</li> </ul>
<p align="center"><b>§ 1</b> <b>Geltungsbereich</b></p> <p>Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Seligenstadt.</p>	<p align="center"><b>§ 1</b> <b>Geltungsbereich</b></p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erweiterte Erläuterung des Geltungsbereichs – nicht nur räumlich</li> </ul>
	<p align="center"><b>§ 2</b> <b>Begriffsbestimmungen</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) Abstellplätze für Fahrräder sind Abstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Abstellen von Fahrrädern dienen und können auch</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Definition einiger Begriffe um Unklarheiten bei späterer Ausführung der Satzung zu vermeiden</li> </ul>

	<p>in schwellenlos erreichbaren baulichen Anlagen nachgewiesen werden.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Sonderfahrräder sind ein- oder mehrspurige Lastenräder, Cargobikes, Liegeräder und sonstige Fahrradmodelle, die von der Form eines Regelfahrrades abweichen.</p> <p>(5) Der Vorgarten ist der Bereich zwischen der Gehwegkante und der tatsächlichen Bebauung.</p> <p>(6) Altenwohnungen im Sinne dieser Satzung sind Wohnungen, die dem selbständigen Wohnen im Kreis eines Betreuungsangebotes dienen.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>§ 2 Herstellungspflicht</b></p> <p>(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.</p> <p>(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).</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 3 Herstellungspflicht</b></p> <p>(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.</p> <p>(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</p>	<p>(1) Legaldefinition des § 52 Abs.1 HBO</p> <p>(2) Begrifflichkeit gem. HBO</p> <p>(2) Es gibt keine Pflicht zur Erstellung von Garagen; es wird verallgemeinert auf den Begriff Stellplätze zurückgegriffen</p>

<p>(3) Auf die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen wird verzichtet, soweit der Stellplatzbedarf durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen entsteht.</p> <p>(4) Die Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Fahrradstellplätze ist nicht zulässig. Die Anwendung des § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO ist ausgeschlossen.</p>	<p>Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(5) Die Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Fahrradstellplätze ist unzulässig. Die Anwendung des § 52 Abs 4 S. 1 und 2 HBO ist ausgeschlossen.</p>	<p>(4) Der Ausbau von Dachgeschossen entspricht dem Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Durch die Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten im Dach- und Kellergeschoss wird jedoch ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst, der nicht von öffentlichen Verkehrsflächen bedient werden kann. Die derzeitige Regelung wird in der Praxis ausgenutzt, um zusätzliche Wohnungen ohne die erforderlichen Stellplätze zu schaffen. So entsteht eine städtebaulich unverträgliche Bebauungsdichte und eine Verknappung von öffentlichen Stellplätzen im Verkehrsraum.</p> <p>(5) Die HBO lässt gem. § 52 Abs. 4 Satz 3 zu, die notwendigen Stellplätze durch Fahrradabstellfläche zu ersetzen. Die soll zur</p>
--	--	---

		<p>Verwirklichung der Klimaziele dienen. Leider ist dieses Ziel in Seligenstadt nicht erkennbar, da der Ausbau der ÖPNV nicht ausreichend ist und Seligenstadt noch immer zum ländlichen Raum gehört.</p>										
<p style="text-align: center;"><b>§ 3 Größe</b></p> <p>(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).</p> <p>(2) Für Fahrradabstellplätze werden, soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist, 1,2 qm je Fahrrad als Mindestgröße bestimmt.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 4 Größe</b></p> <p>(1) Garagen und Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen.</p> <p>Für die Stellplätze sind folgende Mindestmaße vorzusehen:</p> <table border="1" data-bbox="909 732 1621 1115"> <tr> <td>Stellplatz für PKW bei Senkrechtaufstellung</td> <td>2,50 m x 5,50 m</td> </tr> <tr> <td>Stellplatz für PKW bei Längsaufstellung</td> <td>2,50 m x 6,50 m</td> </tr> <tr> <td>Stellplatz für LKW und Nutzfahrzeuge mit 2 Achsen (7,5 t bis 13,5 t)</td> <td>3,50 m x 13,50 m</td> </tr> <tr> <td>Stellplatz für Lastzug und Gelenkbus ab 13,5 t</td> <td>3,50 m x 20,00 m</td> </tr> <tr> <td>Behindertengerechter PKW-Stellplatz</td> <td>3,50 m x 5,50 m bzw. 6,50 m</td> </tr> </table> <p>Im Übrigen gilt die jeweils gültige Fassung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung; GaVO).</p> <p>(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 zuzüglich der jeweils notwendigen Rangierfläche. Im</p>	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	<p>(1) Die geforderten Größen der Stellplätze sind an die aktuellen Fahrzeugmaße und die Vorgaben nach RAST06 angepasst und in einer Tabelle dargestellt.</p> <p>(2) Mit der neuen Regelung soll die Herstellung von Fahrradabstellplätzen erreicht</p>
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											



	<p>Übrigen gilt die Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung).</p> <p>(3) Für Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten ist je 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Abstellplatz für Sonderfahräder 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. Im Übrigen gilt die Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung).</p> <p>(4) Je 5 Wohneinheiten ist zusätzlich eine Fläche von mindestens 3 m<sup>2</sup> für das Abstellen von Sonderfahrädern vorzuhalten.</p>	<p>werden, die dem Stand der Technik und den genutzten Fahrrädern entsprechen. Das geforderte Maß eines Fahrradabstellplatzes und der Bewegungsfläche orientiert sich an den Hinweisen des ADFC für die Planung von Fahrradabstellanlagen sowie an der Fahrradabstellplatzverordnung 2020.</p> <p>(3) Auch werden nun Flächen, für immer häufiger verwendete Sonderfahräder berücksichtigt. Die Festsetzung wird gemäß Fahrradabstellplatzverordnung Hessen 2020 getroffen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 4 Zahl</b></p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 5 Zahl</b></p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Bei Nutzungsänderungen von Anlagen oder Teilen von Anlagen sind der Gesamtbedarf sowie die Zuordnung der</p>	<p>(3) Dies ist wichtig, um zu verhindern, dass durch Nutzungsänderungen Missstände geschaffen werden</p>

<p>größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.</p> <p>(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.</p> <p>(5) In den Fällen der Absätze 2 - 4 ist die Zustimmung der Stadt Seligenstadt erforderlich.</p> <p>(6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.</p> <p>(7) Die Anzahl von Mehrfachparkgaragen wird auf max. 50 % der Gesamtstellplätze festgelegt.</p>	<p>Stellplätze zu den jeweiligen Nutzungen (Neu und Bestand) darzustellen.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.</p>	<p>und bei der Planung der Bestand und der damit verbundene Stellplatzbedarf außer Acht gelassen wurde.</p> <p>(5) alt: Die Zustimmung der Einhardstadt wird ohnehin im Baugenehmigungsverfahren erfragt und die Konformität der Planung mit der Stellplatzsatzung geprüft. Eine zusätzliche Zustimmung ist nicht nötig.</p> <p>(5) neu: Ermäßigung des Stellplatzbedarfs für Wohnnutzungen mit nachweislicher Zweckbindung an sozial geförderten Wohnungsbau.</p> <p>(6) gemäß Mustersatzung HSGB</p> <p>(7) alt: entfällt; aufgrund neuer technischer Möglichkeiten und der Sammlung weiterer Erfahrungen mit Stapelparkern wird ein eigener Abschnitt in der Satzung eingefügt.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 5 Beschaffenheit</b></p> <p>(1) Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 6 Beschaffenheit und Gestaltung</b></p> <p>(1) Die notwendigen Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.</p>	<p>(1) Alle Bodenbeläge sind mehr oder weniger luftdurchlässig. Die explizite Nennung</p>

<p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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</p>	<p>(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.</p> <p>(3) Die Stellplatzflächen sind gem. § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 5 HBO durch geeignete Anpflanzungen (Bäume &amp; 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.</p> <p>(4) Barrierefreie Stellplätze müssen stufenlos auf möglichst kurzem Weg erreichbar sein.</p> <p>(5) Ausnahmen zu Beschaffenheit und Gestaltung können mit Zustimmung des Magistrats der Einhardstadt Seligenstadt zugelassen werden, wenn</p> <p>a. dadurch eine zusammenhängende unversiegelte Grundstückfläche im hinteren oder mittleren Grundstücksbereich auf dem Baugrundstück erhalten bleibt, oder</p>	<p>des Begriffs „luftdurchlässig“ ist nicht notwendig.</p> <p>(2) neu: Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass großflächige, vollständig versiegelte Parkflächen entstehen und Parkmöglichkeiten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erhalten bleiben.</p> <p>(3) neu: Erhöhung des Stammumfangs auf mindestens 18-20 cm. Je höher der Stammumfang desto kräftiger die Bäume und höher ihre Beständigkeit. Vergrößerung der nötigen Baumscheiben auf 6 m<sup>2</sup> gemäß Anregung Umweltamt.</p> <p>(3) alt: Jetzt geregelt in § 7 Lage und Anordnung.</p> <p>(4) alt: Jetzt geregelt in § 7 Lage und Anordnung.</p> <p>(4) neu: Nähere Erläuterung zur Beschaffenheit von barrierefreien Stellplätzen.</p> <p>(5) In der Praxis führt eine nicht restriktive Handhabung hinsichtlich der Inanspruchnahme der Vorgartenfläche für Stellplätze dazu, dass der gesamte Vorgartenbereich versiegelt wird. Mit zunehmender Nachverdichtung wird dies zum Regelfall</p>
---	---	---

<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>b. bei Hausgruppen und anderen schmal geschnittenen Grundstücken keine alternative Anordnung der Stellplätze möglich ist,</li> <li>c. sich das Baugrundstück in der Altstadt („Altstadtbereich Seligenstadt“) befindet.</li> </ul> <p>(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.</p> <p>(7) Darüberhinausgehende Regelungen von Bebauungsplänen zur Gestaltung von Stellplätzen und Abstellplätzen bleiben unberührt.</p>	<p>werden, mit erheblicher ökologischer, städtebaulicher und entwässerungstechnischer Wirkung. Im Einzelfall kann es sein, dass es Sinn macht einer Abweichung von dieser Festsetzung zuzustimmen. Nur die 3 aufgeführten Ausnahmen können berücksichtigt werden.</p> <p>(6) Im Sinne einer ökologischen und nachhaltigen Stadtentwicklung wurde diese Festsetzung in den Katalog aufgenommen.</p> <p>(7) Klarstellung der Anwendbarkeit in Bezug auf Regelungen im Bebauungsplan.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 6 Standort</b></p> <p>(1) 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.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 7 Lage und Anordnung</b></p> <p>(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.</p> <p>Abstellplätze für Fahrräder sind stets auf dem Baugrundstück zu errichten.</p>	<p>(1) Reduzierung der zumutbaren Entfernung zum Baugrundstück auf Grundlage der Mustersatzung des HSGB; Ergänzung, dass Abstellplätze für Fahrräder stets auf dem Baugrundstück zu errichten sind, da die Vermutung nahe liegt, dass diese anderenfalls nicht genutzt werden.</p>

	<p>(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.</p> <p>(3) Stellplatzflächen sind so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche auf möglichst kurzem Wege und ohne das Überqueren anderer Stellplätze erreicht werden können.</p> <p>(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 behindernde 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.</p> <p>(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.</p> <p>Stellplätze für Besucherinnen und Besucher (auch Kunden) dürfen nicht in selbst zu bedienenden mechanischen Parksystemen (z. B. Stapel- bzw. Doppelparker) angelegt werden.</p>	<p>(2) Berücksichtigung der Vorgaben der STVO auch für Stellplätze und deren Ein- und Ausfahrten auf dem Grundstück sowie genauere Definition des Kreuzungs- und Einmündungsbereichs</p> <p>(3) Zuvor im § 5 Abs. 3 geregelt, wird an dieser Stelle aber als sinnvoller erachtet.</p> <p>(4) Detailliertere Regelung der „gefangenen Stellplätze“ aus ehemaligem § 5 Abs. 3, da in der Praxis die bisherige, unkonkrete Regelung oft zu Problemen. Besonders bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten werden die gefangenen Stellplätze oft nicht genutzt und die Stellplätze auf der Straße nachgewiesen.</p> <p>(5) Übernommen aus ehemaligem § 5 <i>Beschaffenheit</i> Abs. 4</p>
--	---	---

	<p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(10) Durch einen Bebauungsplan bereits festgesetzte Regelungen über die Lage und Anordnung der Garagen, Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder bleiben unberührt.</p>	<p>(6) Regelung aus GaVO übernommen (Verkehrssicherheit)</p> <p>(7) Regelung analog diesbezüglichem Grundsatzbeschluss des Magistrats vom 11.11.2013. Klare Regelung nach Erfahrung in Baugenehmigungsverfahren ist sehr sinnvoll und notwendig.</p> <p>(8) Ziel ist es hier, fest angelegte öffentliche Stellplätze zu erhalten und eine bessere Planbarkeit der Anlage von öffentlichen Stellplätzen vor einer baurechtlichen Bepflanzung der angrenzenden Grundstücke.</p> <p>(9) Diese Regelung wird gemäß Fahrradabstellplatzverordnung getroffen, um sicherzustellen, dass die angelegten Fahrradabstellplätze auch realistisch nutzbar sind.</p> <p>(10) Klarstellung der Anwendbarkeit in Bezug auf Regelungen im Bebauungsplan.</p>
--	--	--

	<p style="text-align: center;"><b>§ 8 Stapelparkanlagen</b></p> <p>(1) Der Nachweis notwendiger Stellplätze in Stapelparkanlagen darf max. 50% betragen.</p> <p>(2) Es sind nur solche Stapelparkanlagen zulässig, bei denen unabhängiges Parken der einzelnen Fahrzeuge gewährleistet ist.</p> <p>(3) Ein verbindlicher Nachweis von Hersteller und Modell ist zwingend erforderlich.</p> <p>(4) Die Errichtung von Stapelparkern in Tiefgaragen und für Besucherstellplätze ist unzulässig.</p> <p>(5) Die Parallelaufstellung dieser Anlagen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist unzulässig.</p>	<p>Die Nachfrage nach Stapelparkanlagen zur Vereinbarung von wachsendem Stellplatzbedarf, baurechtlichen Anforderungen und dem wirtschaftlichen Interesse an der möglichst effizienten Nutzung der Baugrundstücke ist gestiegen. Eine Regelung soll schon frühzeitig eine geordnete Einführung im Stadtgebiet ermöglichen. Die Regelungen zielen auf die Sicherstellung der problemlosen Nutzbarkeit (1), (2), (3) sowie auf den Ausschluss des Stellplatznachweises für verschiedene Nutzungen (4). Auch soll das städtebauliche Bild durch die vermehrte Aufstellung in Vorgärten nicht gestört werden (5).</p>
	<p style="text-align: center;"><b>§ 9 Elektromobilität</b></p> <p>(1) Bei Wohngebäuden mit einem Stellplatzbedarf von mehr als 5 Stellplätze ist jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Im Übrigen findet die jeweils gültige Fassung des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-</p>	<p>Am 18.03.2021 wurde das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG) vom Bundestag verabschiedet. Ziel des Gesetzes ist es, den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich zu beschleunigen und andererseits die Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens zu wahren.</p> <p>Die wichtigsten Vorgaben dieses Gesetzes wurden angepasst in die Stellplatzsatzung übernommen.</p>

	Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz -GEIG) Anwendung.	
<p style="text-align: center;"><b>§ 8 Ablösung</b></p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Seligenstadt.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 10 Ablösung</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) Die Ablösung von Abstellflächen für die Fahrräder ist unzulässig.</p> <p>(3) Durch die Zahlung des Ablösebetrags entfällt insoweit die Herstellungspflicht. Abgelöste Stellplätze gelten im Sinne des § 3 Abs. 2 als hergestellt.</p> <p>(4) Die Ablösung von Stellplätzen ist unzulässig, 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.</p> <p>(5) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Einhardstadt Seligenstadt.</p> <p>(6) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages berechnet sich aus dem aktuellen, durch den Gutachterausschuss</p>	<p>(2) Die Möglichkeit Abstellplätze für Fahrräder zu ermöglichen wird in der Praxis kaum in Anspruch genommen und daher als nicht notwendig angesehen.</p> <p>(3) Klarstellung der Bedeutung einer Ablösung</p> <p>(4) alt: entfällt, da Magistrat ohnehin bei jeder Ablösung beteiligt wird und über die Ablöse berät.</p> <p>(6) Es wird darauf verzichtet, einen festen Betrag zu nennen, da durch preisliche Schwankungen der tatsächliche Wert des abgelösten Stellplatzes variieren kann. Nach der vorgeschlagenen Rechnung entspricht der Ablöswert immer dem aktuellen Preiswert eines</p>



<p>(6) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt für das Gebiet „Altstadtbereich Seligenstadt“ EUR 6.140,00.</p>	<p>ermittelten Bodenrichtwert gemäß der Lage des abzulösenden Stellplatzes und den aktuellen Herstellungskosten eines Stellplatzes gemäß des geltenden Baupreishandbuchs multipliziert mit der durchschnittlichen Größe eines Stellplatzes.</p>	<p>Stellplatzes. Die alten Absätze (5) und (6) entfallen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 8 Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer entgegen</p> <p style="padding-left: 20px;">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;</p> <p style="padding-left: 20px;">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.</p> <p>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu EUR 15.000,00 geahndet werden.</p> <p>(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.</p> <p>(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Seligenstadt.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 11 Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen</p> <p style="padding-left: 20px;">a. § 3 Abs. 2 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;</p> <p style="padding-left: 20px;">b. § 3 Abs. 3 und Abs. 4 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.</p> <p style="padding-left: 20px;">c. § 7 vorhandene Garagen und Stellplätze zweckentfremdet nutzt.</p> <p style="padding-left: 20px;">d. entgegen § 6 Abs. 2, den Bepflanzungspflichten nicht nachkommt oder die Unterhaltung der Bepflanzung unterlässt,</p> <p style="padding-left: 20px;">e. entgegen § 7 Abs. 5 Kfz-Stellplätze für Besucher nicht entsprechend kennzeichnet oder für diesen Zweck zur Verfügung hält.</p>	<p>Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, Ordnungswidrigkeitsverfahren in eigener Regie durchzuführen. Damit können die in der Satzung aufgenommenen Verstöße von der Stadt verfolgt werden.</p> <p>(1) c: Die Zweckentfremdung von Garagen wird als Ordnungswidrigkeit aufgenommen. Somit würde die Satzung ein Instrument bieten, womit auf die zunehmende Zweckentfremdung von Garagen zu Wohn- und Lagernutzung und die damit verbundene unnötige Belastung des öffentlichen Park- und Straßenraums reagiert werden (könnte).</p> <p>(1) d: Durch die Aufnahme in die Liste der Ordnungswidrigkeiten wird ein höherer Druck erzeugt, die Festsetzungen zur Bepflanzung und deren Unterhalt umzusetzen.</p>

	<p>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu EUR 15.000,00 geahndet werden.</p> <p>(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.</p> <p>(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Einhardstadt Seligenstadt.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>§ 9</b> <b>Inkrafttreten</b></p> <p>(1) Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>(2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.</p> <p>Seligenstadt, den 19.06.2019 Dr. Daniell Bastian, Bürgermeister</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 12</b> <b>Übergangsvorschriften</b></p> <p>(1) Bei den, vom Inkrafttreten dieser Satzung bei der Genehmigungsbefugnis des Kreises Offenbach eingegangenen Bauanträgen, wird der Stellplatznachweis entsprechend der zum Zeitpunkt der Antragstellung rechtswirksamen Stellplatzsatzung anerkannt.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Die zuständige Genehmigungsbehörde ist entsprechend zu unterrichten.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 13</b></p>	

	<p style="text-align: center;"><b>Inkrafttreten</b></p> <p>(1) Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Zugleich tritt die Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt vom 23.06.2019 außer Kraft.</p> <p>(2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen (örtliche Bauvorschriften) bleiben unberührt.</p> <p>Seligenstadt, den</p> <p>Dr. Daniell Bastian Bürgermeister</p>	<p>(1) Formale Aufnahme der außer Kraft Setzung der alten Satzung</p>
--	--	---

Anlage I zu § 5 der Stellplatzsatzung

➔ Die markierten Stellen wurden an den realistischen Bedarf, die Vorgaben der Musterstellplatzsatzung 2018 sowie die Fahrradabstellplatzverordnung 2020 angepasst.

<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 altersgerechte Wohnung	20	0,2 je Wohnung	20	
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	-	2 je Wohnung	10	

1.6	Kinder-, Jugend-, Schüler- und Schülerwohn- und -freizeit- heime	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 Besucher/innenplätze	-	1 je 30 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 30 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	-
6.3	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	-
6.4	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, Treppenräume, Aufzüge, Flure, Sozial-, Archiv- und Sanitär-räume) 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 Verkaufsfläche werden die dem Verkauf dienende 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 Betreuungsan-gebotes 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 Sonderfahräder berücksichtigt. Zudem wird die Zahl der Abstellplätze für Sonderfahräder 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 Sonderfahräder besteht aufgrund der zunehmenden Verwendung und des erhöhten Platzbedarfs der Sonderfahräder zu-sätzlich 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.

## 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 (Fahrradabstellplatzverordnung).
- (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 behindernde 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 -freizeit-heimen	1 Stellplatz je 20 Betten, jedoch mind. 2 Stellplätze	75	1 je 3 Betten	20	
1.7	Studentinnen-, Studentenwohnheimen	1 Stellplatz je 5 Betten	10	1 je Bett	20	1 je 5 Betten
1.8	Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerwohnheimen	1 Stellplatz je 5 Betten	10	1 je Bett	20	1 je 5 Betten
1.9	Altenwohnheimen, Altenheimen (5)	1 Stellplatz je 5 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze	75	1 je 10 Betten	50	1 je 75 Betten
1.10	Asylbewerberwohnheimen 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:

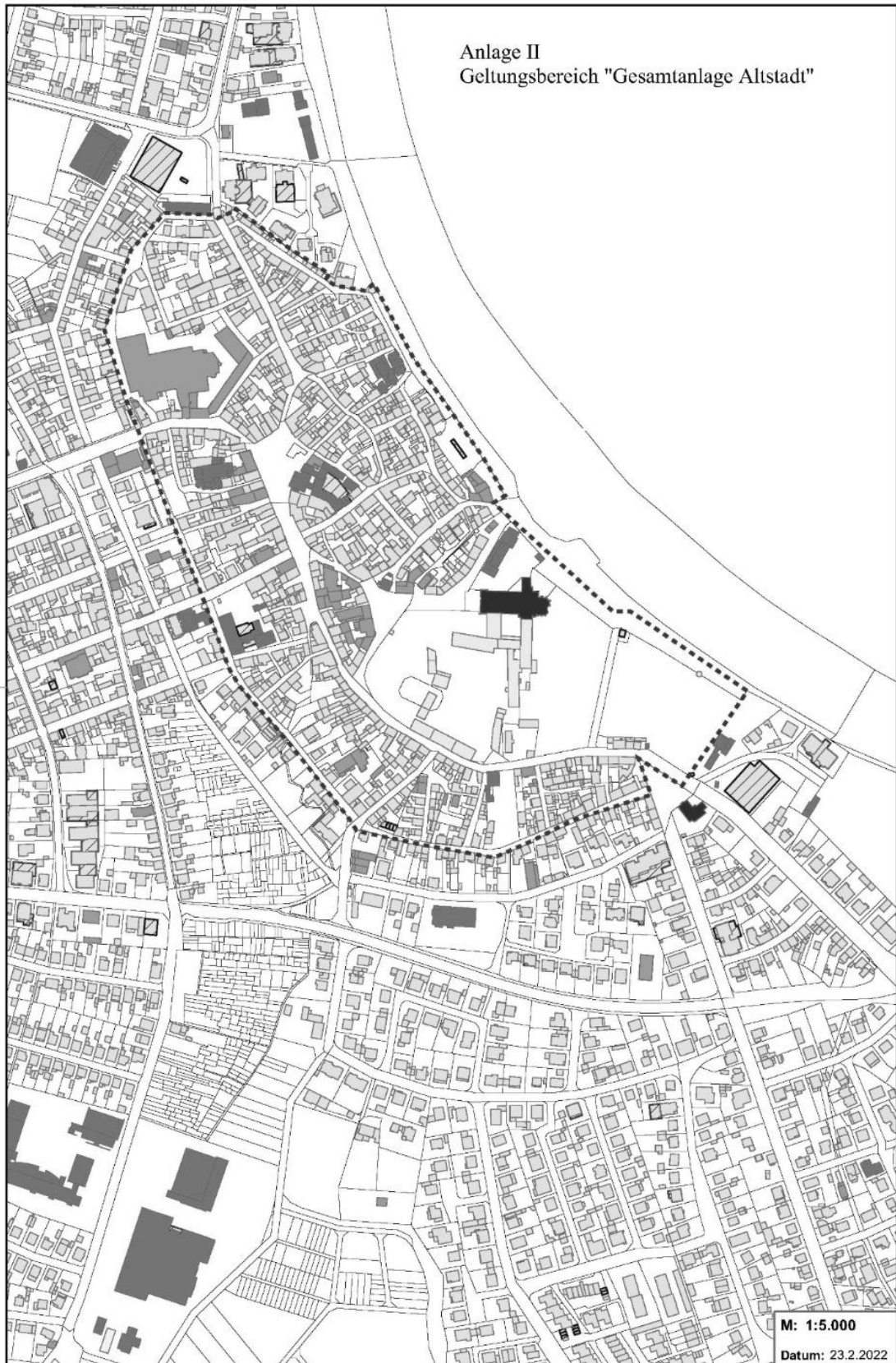
Die in Anlage I zu § 5 der Stellplatzsatzung Zahl der nach § 3 herzustellenden Garagen, Stellplätze und Abstellplätze orientieren sich an der Muster-Stellplatzsatzung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes sowie an der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung).

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



Eingang Stv-Büro: 29.04.2024  
Drucks. 17-329/I/1113 21-26



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Palatiumstraße 12-63500 Seligenstadt

Präsidium der  
Stadtverordnetenversammlung  
Marktplatz 1  
63500 Seligenstadt

Fraktionsbüro:

Palatiumstraße 12  
63500 Seligenstadt  
fraktion@gruene-seligenstadt.de

Seligenstadt, den 28.04.2024

## Antrag zur Regionalplanung bzw. zum Regionalen Flächennutzungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, die beim Regionalverband Frankfurt/RheinMain durch die Stadt angemeldeten Flächenbedarfe für Seligenstadt der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen und zwecks Beschlussfassung zur Diskussion zu stellen.

### Begründung:

Das Regierungspräsidium Darmstadt erarbeitet aktuell, zusammen mit dem Regionalverband Frankfurt/RheinMain, den Entwurf bzw. Vorentwurf des neuen Regionalplans für Südhessen und des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Die ersten Beratungen hierzu fanden im Februar und März 2024 statt. Die Kommunengespräche laufen aktuell. Die Aufstellung des Regionalplans Südhessen für die mehr als 180 Kommunen tritt absehbar in die finale Phase. Möglichst im Jahr 2025, spätestens aber 2026 will die Regionalversammlung den Plan beschließen und damit den Rahmen für künftige Wohn- und Gewerbegebiete setzen.

Nach Beschluss des Regionalplans wird es sehr schwierig werden kommunale Wünsche noch umsetzen. Im Zuge eines guten demokratischen Prozesses sollten, die von Seligenstadt aktuell gemeldeten Flächen im Fachausschuss vorgestellt und in der Stadtverordnetenversammlung zu Abstimmung gestellt werden.

Silke Rückert  
Fraktionsvorsitzende

Frank Raupach  
Fraktionsvorsitzender



Präsidium der  
Stadtverordnetenversammlung  
Marktplatz 1  
63500 Seligenstadt

Eingang Stv-Büro: 29.04.2024  
Drucks. 17-331/I/1115 21-26

29. April 2024

## ANTRAG

### Gestaltung Ortseingänge und Kreisel

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, einen schriftlichen Bericht über den aktuellen Bestand an gestalteten bzw. gestaltbaren Kreiseln an den Haupteinfahrtsstraßen von Seligenstadt, Froschhausen und Klein Welzheim zu erstellen. Die Aufstellung soll folgende Informationen enthalten:

- 1) Jährliche Pflegekosten pro Kreisel, unterteilt in Ausgaben Bauhof und Fremdfirmen, bzw. Pflegepartnerschaften.
- 2) Kosten für vorhandene Kunstinstallationen, Anschaffung und Folgekosten durch Pflege (z.B. Dudenhöfer Straße Holzinstallation)
- 3) Kostengegenüberstellung zu pflegeleichten Kunstinstallationen (wie z.B. am Kreisel Amaliasee) und attraktiv und aufwändig gestalteten Blumenbeeten / Grünanlagen.

Begründung:

Besucher unserer Stadt sollen bereits an den Ortseingängen durch attraktiv gestaltete Grünanlagen oder Installationen begrüßt werden. Neben der Steigerung der Attraktivität der Stadt führt dies auch zu einem sympathischen Willkommensgruß für die eigenen Bewohner unserer Stadt und die Gäste.


Besonderen Handlungsbedarf sehen wir am Ortseingang Klein-Welzheim. Hier könnten wir uns gut eine Bürgerbeteiligung (Aufruf Printmedien, Homepage usw.) mit Vorschlägen aus der Bevölkerung vorstellen, möglicherweise auch eine Installation eines Klein-Welzheimer Bürgers.

CDU Fraktion Seligenstadt



Oliver Steidl  
Fraktionsvorsitzender

FDP Fraktion Seligenstadt



Susanne Schäfer  
Fraktionsvorsitzende

Präsidium der  
Stadtverordnetenversammlung  
Marktplatz 1  
63500 Seligenstadt

Eingang Stv-Büro: 29.04.2024  
Drucks. 17-332/I/1116 21-26

29. April 2024

## ANTRAG

### Sanierung Dudenhöfer Straße

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat der Stadt Seligenstadt wird gebeten, mit den zuständigen Behörden des Landes Hessen in Kontakt zu treten, um die sofortige Sanierung der Dudenhöfer Straße einschließlich der Schaffung eines Fahrradsicherungsweges zwischen Trieler Ring und Mittelbeune zu erreichen.

Begründung:

Die Dudenhöfer Straße ist aufgrund der Belastung insbesondere durch LKW-Verkehr als Landesstraße in Mitleidenschaft gezogen worden. Dies hat dazu geführt, dass gerade der rechte Bereich der Fahrspur, der als Fahrradspur verwendet wird, starke Unebenheiten aufweist. Dies stellt ein Sicherheitsrisiko dar.

Aufgrund der sich abzeichnenden Verzögerung bei der Fertigstellung des dritten Abschnittes der Umgehungsstraße und der derzeitig anvisierten Zeitplanung der Landesbehörden duldet dieses Problem keinen Aufschub

CDU Fraktion Seligenstadt



Oliver Steidl  
Fraktionsvorsitzender

FDP Fraktion Seligenstadt



Susanne Schäfer  
Fraktionsvorsitzende