



Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 06.02.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/40/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	12.02.2019	
Bauausschuss	13.02.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	14.02.2019	
Stadtverordnetenversammlung	21.02.2019	

Erlass einer neuen Stellplatz- und Ablösesatzung

Sachdarstellung:

Die derzeitige Stellplatz – und Ablösesatzung ist seit 2003 in Kraft getreten. Die letzte Änderung (2. Änderung) erfolgte im Jahr 2007 (unter anderem wegen der Verleihung des Stadtrechts an Neu-Anspach).

Jede Gemeinde hat nach § 52 HBO umfangreiche Möglichkeiten, durch eigene Satzungen die Stellplatzpflicht für ihr Gemeindegebiet oder auch nur für Teile davon über die Mindestanforderungen hinaus bezüglich Anzahl, Gestaltung, Lage und Ausgleichszahlungen der Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Baugrundstück eigenverantwortlich zu regeln.

Anlass zum Erlass einer neuen Stellplatz- und Ablösesatzung sind insbesondere Änderungen in der Anlage (Stellplatzbedarf), redaktionelle Änderungen.

Erläuterungen zu den Änderungen:

In der derzeit gültigen Stellplatzsatzung sind für Einfamilienwohnhäuser 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Mehrfamilienwohnhäuser bis zu 10 Wohneinheiten sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit und für Mehrfamilienwohnhäuser mit mehr als 10 Wohneinheiten sind für die ersten 10 Wohneinheiten jeweils auch 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Ab der 11. Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu planen. Zudem wird darüber hinaus noch in Wohneinheiten bei Mehrfamilienhäusern kleiner 50 m² unterschieden, für die nur 1 Stellplatz geplant werden muss. Bei Einfamilienwohnhäusern mit Einliegerwohnung bis 50 m² Größe sind bisher 3 Stellplätze vorzusehen.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die bisherige Untergliederung bei den Einfamilienwohnhäusern und kleineren Mehrfamilienwohnhäusern sinnvoll ist und weiter fortbestehen sollte. Bei größeren Wohnkomplexen wird allerdings befürchtet, dass die bisher geltenden Regelungen im umliegenden öffentlichen Verkehrsraum zu Mehrbelastungen führen könnten. Deswegen käme grundsätzlich eine Erhöhung des Stellplatzbedarfes bzw. zukünftig keine Unterscheidung der Anzahl der Wohneinheiten, in Frage.

Eine Erhöhung des Stellplatzbedarfs würde jedoch auch bedeuten, dass die Versiegelung der Grundstücksfreifläche zunimmt. Zukünftig ist zudem ein S-Bahn-Anschluss für die Stadt Neu-Anspach in Richtung Frankfurt am Main vorgesehen, der den öffentlichen Personennahverkehr deutlich verbessern wird. Eine Erhöhung des Stellplatzbedarfes könnte auch dazu führen, dass Hemmnisse bei Investoren auftreten und dadurch die Baukosten (unnötig) in die Höhe getrieben werden.

Es wird vorgeschlagen die Kategorie zur Unterscheidung mit Mehrfamilienhäusern > 11 WE aus der Stellplatzsatzung zu streichen und Mehrfamilienhäuser generell als Rubrik aufzunehmen. Dabei sollen für Wohnungen über 45 m² 2 Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden und für Wohnungen unter 45 m² 1 Stellplatz. In kleineren Wohnungen bis 45 m² Wohnfläche wohnen erfahrungsgemäß nur Einzelpersonen oder ältere Menschen, die kein oder nur ein Fahrzeug unterbringen müssen.

Die Spalte Einfamilienwohnhäuser mit Einliegerwohnung soll weiterhin Bestand haben, da die Grundstücke immer kleiner werden und auch hier die Versiegelung der Grundstücksfreifläche sich deutlich erhöhen würde und Pflanzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen, kaum noch durchgeführt werden könnten. Jedoch ist auch hier die Wohnungsgröße der Einliegerwohnung auf 45 m² Wohnfläche, aus den vorangegangenen Gründen und zur Vereinheitlichung, zu reduzieren.

Die Kategorie „Gebäude mit Altenwohnungen“ werden aus der Anlage gestrichen, da nicht sichergestellt werden kann, dass die erbauten Wohnungen nicht auch an jüngere Personen vermietet oder verkauft werden bzw. ältere Menschen auch im hohen Alter noch durch ein Auto mobil sein möchten. Die gemeinsam vom Hessischen Städte- und Gemeindebund und dem Hessischen Städtetag erarbeitete Mustersatzung enthält deshalb auch keine Festsetzung mehr.

Eine neue Rubrik Supermärkte (> 800 m² Verkaufsnutzfläche), die im Satzungsentwurf enthalten ist, aber auf die bisher in der eigenen Satzung keine Notwendigkeit gesehen wurde, soll anlässlich von strukturellen Veränderungen im Einzelhandel nun auch in der neuen Stellplatzsatzung integriert werden.

In den Rubriken, 5.6 Tennisplätze, 5.7 Minigolf und 8.1 Grundschulen wurden Anpassungen an die Musterstellplatzsatzung vorgenommen.

Des Weiteren gibt es redaktionelle Änderungen, wie zum Beispiel die Streichung der „notwendigen Garagen und Abstellplätze“ aus dem Satzungstext, da der Begriff des notwendigen Stellplatzes bereits alle Stellplätze umfasst innerhalb und außerhalb der Garage.

In § 5 (3) sollte der Text „Nach je 5 Stellplätzen ist ein standortgeeigneter Baum zu pflanzen“ in „Pro 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen“ geändert werden, da sich in der Praxis gezeigt hat, dass die Bauherren flexibler bei den Pflanzmaßnahmen sein können und dadurch auch mehr Pflanzmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Kosten für die Absenkung des Bordsteins gehen zu Lasten des Bauherrn. Dies ist in § 21 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) geregelt und braucht deshalb nicht in die Stellplatzsatzung aufgenommen werden.

Die zusätzliche Erfordernis der zivilrechtlichen Sicherung beruht auf Erfahrungen in der Praxis. Die öffentlich-rechtliche Sicherung (z.B. Baulast), wie sie bereits in der bisherigen Stellplatzsatzung gefordert wurde, gibt dem Privaten keine zivilrechtliches Nutzungs- bzw. Betretungsrecht. Deshalb bedarf es zusätzlich einer dinglichen Sicherung, um einen Widerspruch zwischen öffentlichem Recht und Zivilrecht zu vermeiden.

Zusammengefasst schlägt die Verwaltung folgende Änderungen vor:

- Verzicht der Unterteilung nach Anzahl der Wohneinheiten bei Mehrfamilienhäusern
- Reduzierung der Wohnfläche in kleineren Wohnungen von 50 m² auf 45 m²
- Aufnahme einer Kategorie: Supermärkte (> 800 m² Verkaufsnutzfläche)
- Anpassungen an die neue Musterstellplatzsatzung des HSGB/Städtetag
- Redaktionelle Änderungen

Zur Information teilt die Verwaltung mit, dass durch die Novellierung der Hessischen Bauordnung 2018 nach § 52 (4) ab dem 6. Juni 2019 ein Viertel der notwendigen Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden können. Dafür sind für einen notwendigen Stellplatz vier Abstellplätze für Fahrräder herzustellen. Die Gemeinden können jedoch in der Stellplatzsatzung die Anwendung ausschließen oder modifizieren. Darüber hinaus ist eine Fahrradabstellplatzverordnung für Mitte 2019 angekündigt. Auch hier hat die Stadt die Möglichkeit durch Festsetzungen in der Stellplatzsatzung abweichende Regelungen zu treffen. Deshalb wird es voraussichtlich im Juni bereits eine Änderung dieser Stellplatzsatzung geben. Eine Alternative dazu gibt es nicht, da die gesetzlichen Grundlagen derzeit noch nicht in Kraft getreten sind.

Eine Spalte für Besucher vorzuhaltenden Stellplätze wurde in der neuen Musterstellplatzsatzung des HSGB/Städtetag nicht wieder aufgenommen, da sich dies in der Praxis nicht bewährt hat. Aufgrund dessen schlägt die Verwaltung vor, hiervon auch abzusehen.

Auf einen Vergleich der Stellplatzsatzungen anderer umliegenden Kommunen wird verzichtet, da aufgrund der HBO Novellierung in nächster Zeit nahezu alle Kommunen ihre Stellplatzsatzungen ändern werden. Zur Neuregelung des Stellplatzbedarfes bei Mehrfamilienhäusern hat die Verwaltung in der Anlage exemplarisch Stellplatzberechnungen für das Projekt Bauvorhabens Bahnhofstraße 73 erstellt.

Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber der bisherigen Stellplatz- und Ablösesatzung sind durch **Fettdruck- und Kursivschrift farblich** kenntlich gemacht. Festsetzungen, die in der neuen Fassung nicht mehr Inhalt sein werden, sind **rot gekennzeichnet**.

Beschlussvorschlag:

Es wird aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), folgende

Stellplatzsatzung und Ablösesatzung

beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Neu-Anspach.

§ 2 Herstellungspflicht

- (1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn **Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze** in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit, **einschließlich für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderungen**, hergestellt werden (notwendige **Garagen, Stellplätze und Abstellplätze**). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an **Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen** in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige **Garagen, Stellplätze und Abstellplätze**).

§ 3 Größe

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).

§ 4 Zahl

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden **Garagen, Stellplätze und Abstellplätze** bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der **Garagen, Stellplätze und Abstellplätze** nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.

- (4) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (5) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist die Zustimmung der Stadt erforderlich.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

§ 5 Beschaffenheit

- (1) Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen und zu markieren.
- (2) Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.
- (3) Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu unterteilen und zu bepflanzen. **Pro 5 Stellplätze** ist ein standortgeeigneter Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

§ 6 Standort

Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück (bis zu 300 m) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich **als auch zivilrechtlich das Nutzungsrecht im Grundbuch** gesichert ist.

§ 7 Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht **nach § 2** kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung **der Garage oder** des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.
- (2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt.
- (3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt für

1. Pkw-Stellplatz oder Stellplatz für LKW bis zu 2,5 t zulässiges Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit höchstens 10 Sitzplätzen oder Anhänger	5.100,00 €
2. LKW-Stellplatz von mehr als 2,5 t bis 10 t zulässiges Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit mehr als 10 Sitzplätzen	14.300,00 €
3. LKW-Stellplatz von mehr als 10 t zulässiges Gesamtgewicht oder ein Sattelfahrzeug oder einem Gelenkbus	44.000,00 €

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 bauliche und 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;

§ 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten **Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen** in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR 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.

§ 9 In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Anlage zur Stellplatzsatzung (§ 2 Abs. 1)

Stellplatzbedarf		
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung über 45 m²	2 Stpl. je Wohnung
1.2	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis 45 m² (einschließlich)	3 Stpl.
1.3	Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen bis zu 10 Wohneinheiten	
	a) für Wohnungen über 45 m² Wohnfläche	2 Stpl. je Wohnung
	b) für Wohnungen bis 45 m² Wohnfläche (einschließlich)	1 Stpl. je Wohnung
	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 10 Wohneinheiten	
	1.-10. Wohneinheit:	
	a) für Wohnungen über 50 m ² Wohnfläche	2 Stpl. je Wohnung
	b) für Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche (einschließlich)	1 Stpl. je Wohnung
	ab 11. Wohneinheit:	
	a) für Wohnungen über 50 m ² Wohnfläche	1,5 Stpl. je Wohnung
	b) für Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche (einschließlich)	1 Stpl. je Wohnung
	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung
1.5	Kinder-, Jugend-, Schülerinnen- und Schülerwohn- und -freizeitheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mindestens 2 Stpl.
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheim	1 Stpl. je 8 Betten jedoch mind. 3 Stpl.
1.7	Asylbewerberwohnheime und -unterkünfte	1 Stpl. je 4 Betten, jedoch mindestens 3
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche (siehe Ziffern 11.4 + 11.5)
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stpl. je 20 qm, jedoch mindestens 3 Stpl. (siehe Ziffer 11.4)
3	Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.2)	
3.1	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
3.2	Supermärkte (bis 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 10 qm Verkaufsnutzfläche

3.3	Supermärkte (über 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. Je 30 qm Verkaufsnutzfläche
3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 1 Stpl.
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
4.1	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 20 Sitzplätze
4.2	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitzplätze
5	Sportstätten	
5.1	Sportplätze ohne Besucher/innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/innenplätzen	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucher/innenplätze
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher/innenplätze
5.4	Tanz-, Ballett-, Fitness- und Sportschulen	1 Stpl. je 30 qm Sportfläche
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 250 qm Grundstücksfläche
5.6	Tennisplätze	2 Stpl. je Spielfeld , zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze
5.7	Minigolfplätze	10 Stpl.
5.8	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn
5.9	Vereinshäuser und -anlagen, soweit nicht unter 5.1-5.8 aufgeführt	1 Stpl. je 200 qm
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Bistros u.ä.	1 Stpl. je 10 qm Verkaufs- bzw. Bedienungsfläche
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietes, Spielcasinos, Automatenhallen	1 Stpl. je 5 qm Nutzfläche (siehe Ziff. 11.1)
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1
7	Krankenhäuser	
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. je 6 Betten
7.2	Pflegeheime	1 Stpl. je 8 Betten
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/innen
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/innen, zusätzl. 1 Stpl. je 5 Schüler/innen über 18 Jahre
8.3	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	1 Stpl. je Gruppenraum, jedoch mind. 2 Stpl.
8.4	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.
9	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 qm oder je 2 Beschäftigte (siehe Ziffer 11.4)
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 qm Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte (siehe Ziffer 11.4)
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz
9.5	Automatische Kfz-Waschstraße	5 Stpl. je Waschanlage
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 Stpl. je Waschplatz
9.7	Taxi- und Fuhrunternehmen Autovermietungen	1 Stpl. pro Kfz
10	Verschiedenes	
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 Stpl. je 1 Nutzungseinheit
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000 qm Grundstücksfläche jedoch mind. 10 Stpl.
11	Anwendungsbestimmungen	
11.1	Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht (DIN 277).	

11.2	Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen (DIN 277).
11.3	Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzfläche oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.
11.4	Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen
11.5	Bei Wohngebäuden mit untergeordneten Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen, die von Familienangehörigen genutzt werden <u>und</u> bei denen kein Publikumsverkehr stattfindet, ist der Nachweis nach den Ziffern 1.1.1 – 1.2.2 ausreichend.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage:
Exemplarische Stellplatzberechnungen