

# Stadt Neu-Anspach

## BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung  
vom Mittwoch, den 26.06.2019.

### 3.6 1. Änderung der Stellplatz- und Ablösesatzung vom 21.02.2019 Vorlage: 144/2019

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt 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

### Änderung der Stellplatzsatzung und Ablösesatzung

#### § 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 Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderungen, hergestellt werden (notwendige Stellplätze). 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 Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).

#### § 3 Größe

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 Stellplätze 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 Stellplätze 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 Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder**

**Die Anwendung des § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO wird ausgeschlossen.**

#### **§ 6 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 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 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

#### **§ 7 Standort**

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 300 m) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich das Nutzungsrecht im Grundbuch gesichert ist.

#### **§ 8 Ablösung**

- (1) Die Herstellungspflicht nach § 2 kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung 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 € |

#### **§ 9 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 Stellplätze 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 Stellplätzen 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.

### **§ 10 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)**

| <b>Stellplatzbedarf</b> |  |  |
|-------------------------|--|--|
| <b>Nr.</b>              | <b>Verkehrsquelle</b>  | <b>Zahl der Stellplätze für Pkw</b>                                |
| 1                       | Wohngebäude  |  |
| 1.1                     | Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung über 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche  | 2 Stpl. je Wohnung (siehe Ziff. 11.1)                              |
| 1.2                     | Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche (einschließlich)   | 3 Stpl. (siehe Ziff. 11.1)   |
| 1.3                     | Mehrfamilienhäuser<br>a) für Wohnungen über 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche<br>b) für Wohnungen bis 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche (einschließlich) | 2 Stpl. je Wohnung<br>1 Stpl. je Wohnung (siehe Ziff. 11.1)        |
| 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 11.5 + 11.6)            |
| 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 11.5)    |
| 3                       | Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.3)  |  |
| 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. 11.2)  |
| 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 mind. 2 Stpl.                                    |
| 9   | Gewerbliche Anlagen   |  |
| 9.1 | Handwerks- u. Industriebetriebe   | 1 Stpl. je 50 qm oder je 2 Beschäftigte (siehe Ziffer 11.5)                          |

|      |   |  |
|------|---|--|
| 9.2  | Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze  | 1 Stpl. je 80 qm Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte (siehe Ziffer 11.5) |
| 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<br>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 | Als Wohnfläche zählt die gesamte Fläche innerhalb einer Wohnung ohne Balkone, Terrassen und Loggien.  |  |
| 11.2 | Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht.  |  |
| 11.3 | Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen.   |  |
| 11.4 | Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzfläche oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.   |  |
| 11.5 | 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           |  |
| 11.6 | Bei Wohngebäuden mit untergeordneten Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen, die von Familienangehörigen genutzt werden und bei denen kein Publikumsverkehr stattfindet, ist der Nachweis nach den Ziffern 1.1 – 1.3 ausreichend. |  |

2. Weiter wird beschlossen, in einem separaten Vorgang eine weitere Änderung der Stellplatzsatzung zu prüfen, nach der der Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder Aufstockungen nach § 52 Abs. 2 Ziffer 4 b HBO eingeräumt werden kann.

**Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**