

# Stadt Neu-Anspach

## BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses  
vom Mittwoch, den 23.06.2021.

### 2.3 **Erlass einer neuen Stellplatz- und Ablösesatzung** **Vorlage: 25/2021**

Es wird aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378), 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 Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung, sowie ausreichend Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden.  
  
„Stellplätze“ bezeichnen im Folgenden die Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf offenen Plätzen, in Garagen, offenen Garagen (Carports) und Tiefgaragen. „Abstellplätze“ bezeichnen die Unterbringung von Fahrrädern.
- (2) Die PKW-Stellplätze sind den Wohneinheiten zuzuordnen und entsprechend vom Käufer/Mieter zu erwerben/mieten.
- (3) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird.

#### § 3 Größe

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen.

Die Größe der Abstellplätze für Fahrräder ist in der derzeit jeweils gültigen Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) geregelt.

Im Übrigen gilt die derzeit jeweils gültige Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaV).

#### § 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 und Abstellplätze für Fahrräder 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 Neu-Anspach erforderlich.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einem 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) Nicht überdachte Stellplätze und Stellplätze mit Pergola 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 insbesondere 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.
- (4) Bei Vorhaben mit einem Stellplatzbedarf von mindestens 20 Stellplätzen müssen mindestens 5% der Stellplätze mit einer Einrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen (E-Stellplatz) ausgestattet sein. Bei der Berechnung der E- Stellplätze ist jeweils auf den vollen E-Stellplatz aufzurunden.

#### § 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 unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück (bis zu 300 m) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtliche 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 Neu-Anspach.

(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 Sattelfahrzeug oder einen Gelenkbus	44.000,00 €

#### § 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen

§2 Abs. 1 bauliche oder 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 der Stadt Neu-Anspach.

#### § 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)

Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder				
NR.	Verkehrsquelle	Zahl der PKW-Stellplätze	Hiervon für Besucher/innen in % zu kennzeichnende Stellplätze gem. § 6 Abs. 2	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>			
1.1	Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung über 45 m <sup>2</sup>	2 je Wohneinheit	0	0
1.2	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis 45 m <sup>2</sup> (einschließlich)	3 Stpl.	0	0

1.3	Mehrfamilienhäuser a) Für Wohnungen über 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche b) Für Wohnungen bis 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche (einschließlich)	2 Stpl. je Wohnung  1 Stpl. je Wohnung (siehe Ziff. 11.1)	10	1 je Wohnung
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	0	1 je Wohnung
1.5	Kinder-, Jugend-, Schülerinnen- und Schülerwohn- und freizeitheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	10	1 je 3 Betten
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10	1 je 20 Betten
1.7	Asylbewerberwohnheime und –unterkünfte	1 Stpl. je 4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10	1 je 10 Betten
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>			
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche		1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichen Besucher/innenverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> , jedoch mind. 3 Stpl. (siehe Ziff. 11.5)		1 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.3)</b>			
3.1	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche		1 je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.2	Supermärkte (bis 800 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche		1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.3	Supermärkte (Über 800 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche		1 je 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 1 Stpl.		0
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>			
4.1	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 20 Sitzplätze		1 je 20 Sitzplätze
4.2	Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Kino, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze		1 je 20 Sitzplätze
<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>			
5.1	Sportplätze ohne Besucher/innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche		1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche Zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher/innenplätze		1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche

5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche		1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucher/innenplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche Zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher/innenplätze		1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.5	Tanz, Ballett-, Sportschulen und Fitnesscenter	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Sportfläche		1 je 30 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.6	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche		1 je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.7	Tennisplätze	2 Stpl. je Spielfeld Zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze		2 je Spielfeld
5.8	Minigolfplätze	10 Stpl. je Anlage		5 je Anlage
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn		2 je Bahn
5.10	Vereinshäuser und-anlagen, soweit nicht unter 5.1-5.9 aufgeführt	1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche		1 je 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>			
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés und Bistros u.ä.	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Verkaufs- bzw. Bedienungsfläche		1 je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen	1 Stpl. je 5 m <sup>2</sup> Nutzfläche		1 je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1		1 je 15 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1
<b>7</b>	<b>Krankenhäuser</b>			
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. je 6 Betten		1 je 25 Betten
7.2	Pflegeheime	1 Stpl. je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.		1 je 20 Betten
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>			
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/innen		1 je 3 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		1 je 3 Schüler/innen
8.3	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	1 je Gruppenraum, jedoch mind. 2 Stpl.		1 je Gruppenraum, jedoch mind. 2
8.4	Jugendfreizeitheimen und -freizeittreffs	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl.		1 je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche

<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>			
9.1	Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> oder je 2 Beschäftigte (siehe Ziff. 11.5)		1 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte (siehe Ziff. 11.5)		1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.3	Kraftfahrzeugstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand		1 je 6 Wartungs- oder Reparaturstände
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz		Keine
9.5	Kraftfahrzeug-Waschstraßen	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Grundfläche		Keine
9.6	Taxi- und Fuhrunternehmen, Autovermietung	1 Stpl. pro Kfz		1 je 10 Kfz
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>			
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 Stpl. je 1 Nutzungseinheit		Keine
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.		1 je 750 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
<b>11.</b>	<b>Anwendungsbestimmungen</b>			
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, Treppenräumen, 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.			

**Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)**