

	Satzung der Gemeinde Ober-Mörlen über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.	
	- Stellplatz- und Ablösesatzung -	Stellplatzsatzung der Gemeinde Ober-Mörlen
	Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) - jeweils gültigen Fassung - sowie der §§ 50, 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) - jeweils gültigen Fassung – hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ober-Mörlen in der Sitzung am 1.05.1995 die nachstehende Satzung beschlossen:	Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571, 574), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ober-Mörlen in ihrer Sitzung am die folgende Satzung beschlossen:
		1 § Geltungsbereich Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt / Gemeinde
§ 1	Stellplatzpflicht	§ 2 Herstellungspflicht
(1)	Für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Sinne des § 1 Abs. (2) BauNVO '90 der Gemeinde Ober-Mörlen wird bestimmt, daß bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet	(1) 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 Be-

	werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze, Garagen und Abstellplätze).	hinderungen, hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der Anlagen fertiggestellt sein.
(2)	Wesentliche Änderungen von Anlagen nach Abs. 1 oder wesentliche Änderungen in ihrer Benutzung stehen der Errichtung im Sinne des Abs. 1 gleich.	(2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Stellplätze).
(3)	Sonstige Änderungen von Anlagen nach Abs. 1 sind nur zulässig, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in solcher Zahl, Größe und Beschaffenheit hergestellt werden, daß sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Fahrzeuge aufnehmen können.	
(4)	Für die unter § 1 Abs. (1) aufgeführten Flächen der Gemeinde Ober-Mörlen wird bestimmt, daß die Verpflichteten unter Fortfall der Herstellungspflicht an die Gemeinde einen Geldbetrag zu zahlen haben, wenn die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen nicht möglich ist (Stellplatzablösung). Dieser Nachweis, daß die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen nicht möglich ist, muß der Gemeinde Ober-Mörlen zur Prüfung vorgelegt werden. Der Gemeindevorstand wird diesen Nachweis prüfen und über die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen entscheiden. Die Höhe des Geldbetrages ergibt sich aus § 5.	

§ 2	Gestaltung der Stellplätze	§ 6 Beschaffenheit
(1)	Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.	
		(1) Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Möglicher Satz 2: Bei Einfamilienhäusern kann hiervon abgewichen werden.
		(2) Das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur – Gesetz – GEIG) gilt in der jeweils gültigen Fassung.
(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. 5,00 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.	

(3)	Garagen und Abstellplätze müssen entsprechend den Bestimmungen des § 50 Abs. (1) bis (6) HBO '93 beschaffen sein	
§ 3	Größe der Stellplätze, Garagen und Abstellplätze	§ 3 Größe
(1)	Folgende Stellplatzgrößen werden festgesetzt: 1. Für einen Personenkraftwagen bis 2,5 t Gesamtgewicht 15 qm; bei seitlicher Anordnung von mehreren Stellplätzen kann die Mindestbreite von 2,30 m zugelassen werden. Für die Ablösung werden 15 qm zugrundegelegt 2. für einen Lastkraftwagen bis 2,5 t Gesamtgewicht oder einen Omnibus mit höchstens 10 Sitzplätzen oder einen Anhänger jeweils 18 qm 3. für einen Lastkraftwagen von mehr als 2,5 t bis 10 t Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit mehr als 10 Sitzplätzen jeweils 50 qm 4. für einen Lastkraftwagen von mehr als 10 t Gesamtgewicht oder ein Sattelkraftfahrzeug oder einen Gelenkbus jeweils 150 qm.	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-GaV) in der jeweils gültigen Fassung.
(2)	Für Garagen werden folgende Größen festgesetzt: 3,00 m x 6,00 m	
(3)	Für Abstellplätze werden folgende Größen festgesetzt: 0,60 m x 2,00 m	

§ 4	Zahl der Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder	§ 4 Zahl
(1)	Die Zahl der Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist	(1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
(2)	Wenn für mehrere Betriebe, Verwaltungen, Versammlungsstätten, Schulen usw., deren Geschäfts-, Betriebs-, Dienst- und Schulzeiten sich zeitlich ablösen, gemeinsame Stellplätze geschaffen werden, dann bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Mißverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend vermindert werden, sofern eine wechselseitige Benutzung sichergestellt ist.	(2) Für 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.
(3)	Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.	(5) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

Kommentar [BRL1]: Bad Vilbel
<https://www.bad-vilbel.de/medien/pdfs/satzungen/stellplatz-abloesesatzung.pdf?cid=25j>
 §5 Abs 4
 Steht die Zahl der nach § 2 herzustellenden, notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze 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 im geförderten Wohnungsbau ist dabei regelmäßig von einem reduzierten Stellplatzbedarf auszugehen. Bad Vilbel
<https://www.bad-vilbel.de/medien/pdfs/satzungen/stellplatz-abloesesatzung.pdf?cid=25j>

(4)	Sofern Garagen errichtet werden, gelten die gleichen Zahlen wie im Falle der Errichtung von Stellplätzen.	
		§ 5 Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder
		Variante 1 (Ausschluss): Die Anwendung des § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO wird ausgeschlossen. Variante 2 (entspricht dem Gesetzeswortlaut): Nach § 52 Abs. 4 S. 1 HBO können bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch die Schaffung von Abstellplätzen für Fahrräder ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz vier Abstellplätze für Fahrräder herzustellen; diese werden zur Hälfte auf die Verpflichtung zur Schaffung notwendiger Abstellplätze angerechnet. Variante 3 (Modifikation): Bis zu x/y [Entscheidung der Gemeinde über Bruchteil erforderlich!] der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge können durch die Schaffung von Abstellplätzen für Fahrräder ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz ...[Entscheidung der Gemeinde über die Anzahl erforderlich!] Abstellplätze für Fahrräder herzustellen; diese werden zu x/y [Entscheidung der Gemeinde über Bruchteil erforderlich!] auf die Verpflichtung zur Schaffung notwendiger Abstellplätze angerechnet.

Kommentar [BRL2]: Bad Vilbel
<https://www.bad-vilbel.de/medien/pdfs/satzungen/stellplatz-abloesesatzung.pdf?cid=25j>

§5 Abs 7
 Die unter § 52 (4) HBO aufgezeigte Möglichkeit, dass bis zu einem Viertel der Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden können, schließt diese Satzung aus.

		§ 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 100 m Fußweg) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck sowohl öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich das Nutzungsrecht im Grundbuch gesichert ist.
§ 5	Ablösebeträge	§ 8 Ablösung
		(1) Die Herstellungspflicht nach § 2 kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages ganz oder teilweise abgelöst werden, soweit die Herstellung des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht
		(2) Über den Antrag entscheidet der Gemeindevorstand der Gemeinde.
		(3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt _____ EUR je Stellplatz.
	Für das Gebiet der Gemeinde Ober-Mörlen werden folgende Ablösebeträge festgelegt:	
	Gemeinde Ober-Mörlen, OT Ober-Mörlen Zone 1 - Gemeinde Ober-Mörlen, OT Ober-Mörlen – Bauflächen, die als WS, WR, WA, und WB ausgewiesen sind	
	Stellplatz nach § 3 Nr. 1	11.805,00 DM

Kommentar [BRL3]: <https://www.kronberg.de/service-verwaltung-politik/stadtrecht-haushalt-wahlen/satzungen/07/7-05.pdf?cid=9gy>

§ 7 Stellplatzablösung
 2) In Anlehnung an die stark differierenden Bodenwerte im Bereich der Stadt Kronberg im Taunus werden für die Bemessung der Ablösesumme zwei Zonen festgesetzt. Die Grenzen der Zone I sind in der Karte gem. Anlage 3 eingetragen. Alle Bereiche außerhalb dieser umgrenzten Zone I sind der Zone II zugeordnet. Die Anlage 3 ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Ablösesumme beträgt je Stellplatz:

	in Zone II	in Zone I
gem. § 2 Abs. 1 Ziffer 1	€ 12.500,00	€ 15.000,00
gem. § 2 Abs. 1 Ziffer 2	€ 25.000,00	€ 30.000,00
gem. § 2 Abs. 1 Ziffer 3	€ 50.000,00	----
gem. § 2 Abs. 1 Ziffer 4	€ 75.000,0	

	Stellplatz nach § 3 Nr. 2	12.986,00 DM	
	Stellplatz nach § 3 Nr. 3	38.957,00 DM	
	Stellplatz nach § 3 Nr. 4	116.870,00 DM	
	Zone 2 - Gemeinde Ober-Mörlen, OT Ober-Mörlen – Bauflächen, die als MD, MI und MK ausgewiesen sind		
	Stellplatz nach § 3 Nr. 1	7.148,00 DM	
	Stellplatz nach § 3 Nr. 2	7.863,00 DM	
	Stellplatz nach § 3 Nr. 3	23.589,00 DM	
	Stellplatz nach § 3 Nr. 4	70.767,00 DM	
	Zone 3 - Gemeinde Ober-Mörlen, OT Ober-Mörlen – Bauflächen, die als GE und SO ausgewiesen sind		
	Stellplatz nach § 3 Nr. 1	5.339,00 DM	
	Stellplatz nach § 3 Nr. 2	5.873,00 DM	
	Stellplatz nach § 3 Nr. 3	17.618,00 DM	
	Stellplatz nach § 3 Nr. 4	52.853,00 DM	
	Gemeinde Ober-Mörlen, OT Langenhain-Ziegenberg Zone 1 - Gemeinde Ober-Mörlen, OT Langenhain-Ziegenberg – Bauflächen, die als WS, WR, WA, und WB ausgewiesen sind		
	Stellplatz nach § 3 Nr. 1	9.488,00 DM	

	Stellplatz nach § 3 Nr. 2	10.437,00 DM	
	Stellplatz nach § 3 Nr. 3	31.311,00 DM	
	Stellplatz nach § 3 Nr. 4	93.933,00 DM	
	Zone 2 - Gemeinde Ober-Mörlen, OT Langenhain-Ziegenberg – Bauflächen, die als GE, MD, MI, MK und SO ausgewiesen sind		
	Stellplatz nach § 3 Nr. 1	6.633,00 DM	
	Stellplatz nach § 3 Nr. 2	7.296,00 DM	
	Stellplatz nach § 3 Nr. 3	21.888,00 DM	
	Stellplatz nach § 3 Nr. 4	65.664,00 DM	
			§ 9 Abstellplätze für Fahrräder
			(1) Bei der Errichtung von Anlagen sind geeignete Abstellplätze für Fahrräder in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen (notwendige Abstellplätze).
			(2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Abstellplätze).
			(3) Die Zahl der nach Abs. 1 herzustellenden Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist. Bei der Abstellplatzberechnung

			ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Abstellplatz aufzurunden.
			(4) Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
			(5) Im Übrigen gilt die Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung).
			§ 10 Ordnungswidrigkeiten
			(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen • § 2 Abs. 1 Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herstellt zu haben. • § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben. • § 9 Abs. 1 bei der Errichtung von Anlagen geeignete Abstellplätze für Fahrräder nicht in solcher Zahl herstellt, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen. • § 9 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 05.10.2021 (BGBl. 4607) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
			(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Gemeindevorstand.
§ 6	Inkrafttreten		§ 11 Inkrafttreten
	Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft		(1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
			(2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.
			Ausfertigungsvermerk Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
	Ober-Mörlen, den 01.06.1995		Bürgermeister Ort, Datum