

# Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Größe, Zahl, Beschaffenheit der Stellplätze und deren Ablösung – Stellplatz- und Ablösesatzung

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 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) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen in ihrer Sitzung am 10. September 2019 die nachstehende Satzung beschlossen:

## Inhalt

§ 1	Geltungsbereich.....	1
§ 2	Herstellungspflicht .....	1
§ 3	Größe der Stellplätze.....	2
§ 4	Zahl der Stellplätze .....	2
§ 5	Beschaffenheit der Stellplätze.....	3
§ 6	Standort.....	4
§ 7	Ablösung.....	4
§ 8	Ordnungswidrigkeiten .....	4
§ 9	Inkrafttreten .....	5

## § 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Einhausen.

## § 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.

Die Herstellungspflicht für Fahrradabstellplätze nach § 52 Abs. 5 HBO bleibt unberührt.

- (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 Stellplätze).

### **§ 3 Größe der Stellplätze**

- (1) Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen.

Die an Einstellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich deren Zu- und Abfahrten zu stellenden Mindestanforderungen hinsichtlich deren Größe richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaV) in der jeweils geltenden Fassung, soweit diese Satzung oder sonstiges Ortsrecht keine weitergehenden Anforderungen stellt.

- (2) Stellplätze für bauliche Anlagen, bei denen mit erheblichem Besucherverkehr zu rechnen ist (z. B. Kundenstellplätze von Verkaufsstätten), müssen in Schräg- oder Senkrechtaufstellung eine Mindestbreite aufweisen von
  - 2,50 m, wenn keine Längsseite,
  - 2,85 m, wenn eine Längsseite bzw.
  - 2,90 m, wenn jede Längsseite

durch aufgehende Bauwerksteile oder andere Einrichtungen ganz oder teilweise begrenzt ist.

### **§ 4 Zahl der Stellplätze**

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden notwendigen 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 zu dieser Satzung nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage zu dieser Satzung für vergleichbare Nutzungen festgelegten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen ist der Bedarf an Stellplätzen für die jeweilige Nutzungsart gesondert zu ermitteln. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich 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) Bei Anwendung der Absätze 2 bis 4 ist die Zustimmung des Gemeindevorstands erforderlich.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist die Summe jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.
- (7) Bei Anlagen oder Maßnahmen nach § 53 HBO (Sonderbauten) oder § 54 HBO (Barrierefreies Bauen) müssen mindestens 3 % der Stellplätze, mindestens jedoch ein Stellplatz als Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 2 GaV ausgebildet sein (barrierefreie Einstellplätze).
- (8) Die Anwendung des § 52 Abs. 4 Satz 1 und 2 HBO (Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder) wird ausgeschlossen.

## **§ 5 Beschaffenheit der Stellplätze**

- (1) Die an Einstellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich deren Zu- und Abfahrten zu stellenden Mindestanforderungen hinsichtlich deren Lage und Beschaffenheit richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaV) in der jeweils geltenden Fassung, soweit diese Satzung oder sonstiges Ortsrecht keine weitergehenden Anforderungen stellt.
- (2) Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein.  
  
Davon abweichend wird zugelassen, dass zwei Stellplätze, die für eine Wohnung zu schaffen und dieser eindeutig zuzuordnen sind, hintereinander angeordnet werden.
- (3) Bei Vorhaben mit einem Stellplatzbedarf von mindestens 20 Stellplätzen müssen mindestens 5 % der Stellplätze, mindestens jedoch ein Stellplatz 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.
- (4) Bei der Anordnung und Herstellung von Stellplätzen, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sind die Grundsätze des ökologisch orientierten Bauens zu beachten. Sie sind so anzulegen, dass die Versiegelung des Bodens möglichst gering bleibt.
- (5) Stellplätze außerhalb von Garagen sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit nicht andere Ausführungsarten zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind.

- (6) Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume und Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Holzpfähle, Metallbügel, Betonpoller o. ä.) gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Nach anderen Vorschriften zu pflanzende Bäume werden auf die Anzahl der nach dieser Satzung zu pflanzenden Bäume angerechnet.

- (7) Stellplätze mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen, Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

## **§ 6 Standort**

- (1) Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) 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.
- (3) Stellplätze dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.

## **§ 7 Ablösung**

- (1) Die Herstellungspflicht nach § 2 kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages ganz oder teilweise abgelöst werden, soweit die Herstellung der Stellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.
- (2) Die Ablösung von Stellplätzen für Großfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse > 3,5 t ist ausgeschlossen.
- (3) Über den Antrag entscheidet der Gemeindevorstand. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.
- (4) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt **6.225 EUR** je Stellplatz.

## **§ 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 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 Gemeindevorstand.

## **§ 9 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie ersetzt die Satzung vom 1. Januar 2002.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

## **Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Einhausen, 11. September 2019

Für den Gemeindevorstand der  
Gemeinde Einhausen

gez. Helmut Glanzner  
Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk**

Die vorstehend ausgefertigte Satzung wurde am 14. September 2019 im Bergsträßer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Einhausen, 16. September 2019

Für den Gemeindevorstand der  
Gemeinde Einhausen

gez. Helmut Glanzner  
Bürgermeister

## Anlage zu § 4 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Einhausen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilienhäuser (ohne Einliegerwohnung)	2 Stellplätze
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit mehr als einer Wohnung bei mindestens 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche bei Mikroappartements, Einlieger- oder sonstigen Kleinstwohnungen mit weniger als 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 Stellplätze je Wohnung 2 Stellplätze je Wohnung 1 Stellplatz je Wohnung
1.3	mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus öffentlich förderfähige Wohnungen	1 Stellplatz je Wohnung
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung
1.5	Kinder-, Jugend-, Schülerinnen- und Schülerwohn- und -freizeitheime	1 Stellplatz je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stellplätze
1.6	Studierenden-, Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 3 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze
1.7	Senioren- bzw. Behindertenwohnheime	1 Stellplatz je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze
1.8	Wohngebäude für Betreutes und Servicewohnen	0,75 Stellplätze je Wohnung, jedoch mind. 3 Stellplätze
1.9	Asylbewerberwohnheime und -unterkünfte	1 Stellplatz je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (z. B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge
<b>3 Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 35 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stellplätze je Laden
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucher/innenverkehr	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.3	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte und Fachgeschäfte bis 800 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 Stellplatz je 15 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.4	Einzelhandelsbetriebe, Super- und Fach- märkte ab 800 m <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.5	Großflächige Handels- und Einzelhandels- betriebe, Fachmarktzentren, Einkaufszent- ren ab 1.500 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.6	Kioske, Imbissstände, Lieferdienste	1 Stellplatz je 35 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze
<b>4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Be- deutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze sowie 1 Stellplatz je 5 Stehplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Licht- spieltheater, Schulaulen, Vortragsäle)	1 Stellplatz je 7 Sitzplätze
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stellplatz je 15 Sitzplätze
4.4	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 7 Sitzplätze
<b>5 Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucher/innenplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/innenplätzen	1 Stellplatz je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucher/innenplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucher/innenplätze
5.4	Tanz-, Ballett- und Sportschulen, Fitness-center	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.6	Hallen- und Saunabäder	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucher/innenplätze
5.7	Tennisplätze	4 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucher/innenplätze
5.8	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn
5.10	Vereinshäuser und -anlagen, soweit nicht unter Nr. 5.1 bis Nr. 5.9 aufgeführt	1 Stellplatz je 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Bistros u. ä.	1 Stellplatz je 8 m <sup>2</sup> Nutzfläche
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietés, Spielcasinos, Automatenhallen, Wettbüros	1 Stellplatz je 6 m <sup>2</sup> Nutzfläche
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten
<b>7</b>	<b>Krankenhäuser</b>	
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stellplatz je 4 Betten
7.2	Pflegeheime	1 Stellplatz je 8 Betten

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
8.1	Grundschulen	1 Stellplatz je 20 Schüler/innen
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je 25 Schüler/innen, zusätzlich 1 Stellplatz je 5 Schüler/innen über 18 Jahre
8.3	Schulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler/innen
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stellplatz je 4 Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Stellplatz je Gruppenraum, jedoch mind. 2 Stellplätze
8.6	Jugendfreizeittreffs und dergleichen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stellplätze
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stellplätze je Pflegeplatz
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	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 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 Stellplatz je 250 m <sup>2</sup> Nutzfläche

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge
-----	----------------	--

**11 Anwendungsbestimmungen**

- 11.1 Bei der Berechnung der Wohnfläche sind die Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören, zu berücksichtigen. Ebenso sind die Grundflächen von ggf. Wintergärten, Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen einzurechnen.
- 11.2 Bei der Berechnung der Nutzfläche bleiben Nebenräume (Funktions- und Verkehrsflächen) außer Betracht.
- 11.3 Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten und Waschräumen.
- 11.4 Soweit als Bemessungsgrundlage Wohnfläche, Nutzfläche oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend, d. h. es wird grundsätzlich aufgerundet.