

Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Raunheim

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO)¹ sowie der §§ 44, 76, 81 der Hessischen Bauordnung² (HBO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim in ihrer Sitzung am 28.06.2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Raunheim.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die Festlegungen dieser Satzung gelten uneingeschränkt außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen. Soweit in Bebauungsplänen Festsetzungen zum Stellplatzbedarf getroffen werden, gelten diese.

§ 2 Herstellungspflicht

(1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze (Kfz-Abstellflächen) und Abstellplätze (Fahrrad-Abstellflächen) in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze). Diese müssen spätestens zum 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) Bei bestehenden Anlagen kann die Herstellung notwendiger Garagen, Stellplätze und Abstellflächen nachträglich verlangt werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern.

(4) Die notwendigen Stellplätze, Garagen oder Abstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten sowie der zugehörigen Bepflanzung sind in einem Freiflächenplan darzustellen und zusammen mit den Bauvorlagen / dem Bauantrag vorzulegen.

§ 3 Größe

(1) Garagen und Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Für die Stellplätze sind folgende Grundflächen üblicher Weise vorzusehen:

Stellplätze für Personenkraftwagen bis 2,5 t: 2,50m x 5,00m

¹ HGO in der Fassung vom 7.3.2005 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786)

² HBO in der Fassung vom 18.6.2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548)

Stellplatz für Lastkraftwagen und Busse bis 7,5 t: 3,50m x 13,00m
Stellplatz für Lastkraftwagen und Busse ab 7,5 t: 4,00m x 19,00m

- (2) Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung, GaVO)³.
- (3) Für Fahrradabstellplätze werden, soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist, 1,2 m² je Fahrrad als Mindestgröße bestimmt.

§ 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.
- (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) Wenn Stellplätze oder Garagen über den öffentlichen Gehweg angefahren bzw. Grundstückszufahrten über den öffentlichen Gehweg geführt werden, sind diese auf Kosten des Veranlassers baulich entsprechend zu gestalten (z. B. Bordsteintieferlegung, Ausgleich des Gehwegniveaus etc.).
- (7) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

§ 5 Beschaffenheit

- (1) Garagen und Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern kann mit Zustimmung der Stadt hiervon abgewichen werden, wenn die Bebauung keine andere Anordnung zulässt.

³ GaVO vom 16.11.1995 (GVBl. I Seite 514)

- (2) Für je 3 Stellplätze ist vorrangig im Bereich desselben ein standortgerechter Baum (Umfang mindestens 10cm, gemessen in 1m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 4 m² zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen wie z.B. Abdeckgitter vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1000m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.
- (3) Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein. Sie sind besonders zu kennzeichnen, dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden und sind einem der Belastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

§ 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 gesichert ist.

§ 7 Ablösung

(1) Die Herstellungspflicht von Stellplätzen und Garagen kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung des Stellplatzes oder der Garage aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.

(2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Raunheim.

(3) Die Ablösebeträge für PKW-Stellplätze werden

- a) nach den durchschnittlichen Herstellungskosten ebenerdiger Parkeinrichtungen im Gemeindegebiet bemessen. Diese werden in Raunheim auf 125,- €/m² festgesetzt;
- b) auf der Grundlage des Bodenwertes der Stellplatzfläche auf dem Baugrundstück bemessen.

Das Gemeindegebiet Raunheim wird in 6 Zonen (s. Karte) mit durchschnittlichen Bodenwerten aufgeteilt. Diese betragen:

Zone 1	Gewerbegebiete nördlich der Bahn	220,- €
Zone 2	Gewerbegebiet südlich der Bahn	180,- €
Zone 3	Mischgebiet nördlich der Bahn	300,- €
Zone 4	Mischgebiet südlich der Bahn	330,- €
Zone 5	Wohngebiet nördlich der Bahn	280,- €
Zone 6	Wohngebiet südlich der Bahn	330,- €

Berechnung der Ablösebeträge

Zone 1

$$a) 125,- \text{ €/m}^2 + b) 220,- \text{ €} = 345,- \text{ €/m}^2$$

$$\text{Stellplatz von (5,0m x 2,5m) } 12,5 \text{ m}^2 = \underline{4310,- \text{ €}}$$

Zone 2

$$a) 125,- \text{ €/m}^2 + b) 180,- \text{ €/m}^2 = 305,- \text{ €/m}^2$$

$$\text{Stellplatz von (5,0m x 2,5m) } 12,5 \text{ m}^2 = \underline{3810,- \text{ €}}$$

Zone 3

$$a) 125,- \text{ €/m}^2 + b) 300 \text{ €/m}^2 = 425,- \text{ €/m}^2$$

$$\text{Stellplatz von (5,0m x 2,5m) } 12,5 \text{ m}^2 = \underline{5310,- \text{ €}}$$

Zone 4

$$a) 125,- \text{ €/m}^2 + b) 330,- \text{ €/m}^2 = 455,- \text{ €/m}^2$$

$$\text{Stellplatz von (5,0m x 2,5m) } 12,5 \text{ m}^2 = \underline{5680,- \text{ €}}$$

Zone 5

$$a) 125,- \text{ €/m}^2 + b) 280,- \text{ €/m}^2 = 405,- \text{ €/m}^2$$

$$\text{Stellplatz von (5,0m x 2,5m) } 12,5 \text{ m}^2 = \underline{5060,- \text{ €}}$$

Zone 6

$$a) 125,- \text{ €/m}^2 + b) 330 \text{ €/m}^2 = 455,- \text{ €/m}^2$$

$$\text{Stellplatz von (5,0m x 2,5m) } 12,5 \text{ m}^2 = \underline{5680,- \text{ €}}$$

(4) Aus Zahlung des Ablösebetrages besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Parkplatzes.

(5) Die Zahlung des Ablösebetrages ist vor der Baugenehmigung zu leisten.

(6) Ablösebeträge für LKW- / Bus-Stellplätze werden analog §7(3) dieser Satzung ermittelt.

§ 8 Ausnahmen

Von den Regelungen dieser Satzung kann auf begründeten Antrag hin abgewichen werden. Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Raunheim. Soweit in Bebauungsplänen abweichende Regelungen bestehen, sind diese anzuwenden.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 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.

- entgegen § 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 der Stadt Raunheim.

§ 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Raunheim vom 01. Juni 1995 außer Kraft.
- (3) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Raunheim, den 11.03.2013

Der Magistrat der Stadt

Thomas Jühe
Bürgermeister

Anlage zur Stellplatzsatzung (§ 2 Abs. 1)

Bedarf an Stellplätzen für PKW und Abstellplätzen für Fahrräder				
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	Besucher (in %)	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
Wohngebäude				
1.1	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	--	3 je Wohnung

1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung	10	2 je Wohnung
1.3	Wochenend- und Ferienhaus	1 Stpl. je Wohnung	--	2 je Wohnung
1.4	Kinder-, Jugend-, Schüler / innen - und Freizeitheim	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	50	1 je 3 Betten
1.5	Student / innen-, Pfleger-, Schwestern-, Arbeitnehmer-/ innenwohnheime	1 Stpl. je 3-5 Betten	10	1 je Bett
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 6 Betten jedoch mind. 3 Stpl.	20	1 je 3 Betten
1.7	Asylbewerberwohnheime und -unterkünfte	1 Stpl. je 5 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	--	1 je 2 Betten

Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30m ² NF	20	1 je 60m ² NF
2.2	Räume mit erheblichem Besucher / innenverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stpl. je 20m ² , jedoch mind. 3 Stpl.	75	1 je 50m ² NF

Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsfläche s. Nr.2 der Anwendungsbestimmungen)

3.1	Läden, Geschäfts- und Kaufhäuser	1 Stpl. je 30m ² VNF, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	75	1 je 70m ² VNF
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800m ² Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 15m ² VNF	70	1 je 100m ² VNF
3.3	Großflächige (Einzel-) Handelsbetriebe, Einkaufszentren (ab 800m ² Verkaufsfläche)	1 Stpl. je 40m ² VNF	--	1 je 200m ² VNF
3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 30m ² VNF, jedoch mind. 2 Stpl.	--	1 je 30 m ² VNF

Versammlungsstätten (ausser Sportstätten), Kirchen

4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Mehrzweckhallen etc.)	1 Stpl. je 5 Sitzpl. / 1 Stpl. je 5 Stehpl.	90	1 je 20 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle etc.)	1 Stpl. je 5 Sitzpl.	90	1 je 5 Sitzplätze
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 20 Sitzpl.	90	1 je 15 Sitzplätze
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitzpl.	90	1 je 25 Sitzplätze

Sportstätten

5.1	Sportplätze ohne Besucher/-innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250m ² SF	--	1 je 250m ² SF
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher / -innenplätzen	1 Stpl. je 250m ² SF, zus. 1 Stpl. je 10 Besucher / -innenplätze	--	1 je 250m ² SF
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher / -innenplätze	--	1 je 50m ² Hallenfläche, zusätzl. 1 je 10 Besucher/-innenplätze
5.4	Tanz-, Ballett, Fitness- und Sportschulen	1 Stpl. je 20m ² SF	90	1 je 20m ² SF
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200m ² GF	--	1 je 200m ² GF
5.6	Hallen- und Saunabäder	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen, zus. 1 Stpl. je 10 Besucher/-innenpl.	--	1 je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze
5.7	Tennisplätze	4 Stpl. je Spielfeld, zus.1 Stpl. je 10 Besucher/-innenplätze	--	1 je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher/-innenplätze
5.8	Minigolfplätze	6 Stpl. je Anlage	--	6 Stpl. je Anlage
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	--	2 je Bahn
5.10	Bootshäuser und Bootslegeplätze	1 Stpl. je 2 Boote	--	1 je 3 Boote
5.11	Vereinshäuser und -anlagen, soweit nicht unter 5.1-5.10 aufgeführt	1 Stpl. je 200m ² GF	10	1 Stpl. je 200m ² GF

Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Außenwirtsch., Bistros u.ä.	1 Stpl. je 10m ² NF oder je 8 Sitzplätze	90	1 je 10m ² NF
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Varietés, Spielcasinos, Automatenhallen u. ä.	1 Stpl. je 5m ² NF jedoch mind. 10 Stpl.	90	1 je 5m ² NF
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Betten, bei Einzelzimmern 1 Stpl. je Bett, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag n. 6.1	90	1 je 20 Betten, für zugehörigen Restaurationsb. Zuschlag n. 6.1
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75	1 je 10 Betten

Krankenhäuser

7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. je 5 Betten	60	1 je 25 Betten
7.2	Pflegeheime	1 Stpl. je 6 Betten	75	1 je 50 Betten

Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

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 über 18 Jahre
8.3	Förderschulen	1 Stpl. je 15 Schüler/-innen	--	1 je 15 Schüler / -innen
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 3 Studierende	--	1 je 6 Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	1 Stpl. je Gruppenraum, jedoch mind. 5 Stpl.	--	1 je Gruppenraum, jedoch mind. 5
8.6	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stpl. je 30m ² NF, jedoch mind. 2 Stpl.	--	1 je 15m ² NF

Gewerbliche Anlagen

9.1	Handwerks- u. Industriebetriebe mit geringem Publikumsverkehr	1 Stpl. je 70m ² NF oder je 3 Beschäftigte	20	1 je 100 m ² NF
9.2	Handwerks- u. Industriebetriebe mit hohem Publikumsverkehr	1 Stpl. je 30m ² NF oder je 2 Beschäftigte	60	1 je 50 m ² NF
9.3	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m ² NF	--	1 je 100 m ² NF
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	--	1 je 5 Wartungs- oder Reparaturstände
9.5	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz	--	--
9.6	Automatische Kfz-Waschstraße	5 Stpl. je Waschanlage	--	--
9.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 Stpl. je Waschplatz	--	--
9.8	Gewerbe mit erhöhtem Fuhrparkbedarf (z.B. Taxizentralen, Kurierdienste, etc.)	1 Stpl. je 30m ² NF zuzüglich 1 Stpl. je angemeldetem Fahrzeug	--	1 je 40 m ² NF
9.9	Speditionen	1 LKW-Stpl. je 100m ² Lager-Hauptnutzfläche und 1 Stpl. je 3 Beschäftigte	--	--

Verschiedenes

10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 Stpl. je 3 NE	--	1 je 2 NE
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000m ² GF jedoch mind. 10 Stpl.	--	1 je 750m ² GF
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 Stpl. je 250 NF	--	1 je 100m ² NF

Anwendungsbestimmungen

1. Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht (DIN 277).

2. Verkaufsfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen (DIN 277).
3. Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzfläche oder Verkaufsfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.

Abkürzungen

GF = Grundstücksfläche
NF = Nutzfläche
NE = Nutzungseinheiten
SF = Sportfläche
VNF = Verkaufsnutzfläche

