

2. Satzung zur Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Heusenstamm für das gesamte Gebiet der Stadt Heusenstamm

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, 2005, S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757) und der §§ 44, 76 und 81 Abs. 1, Nr.4 und Nr. 5 der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heusenstamm in ihrer Sitzung am 02.06.2010 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1. Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

- 1.1. Für das Gebiet der Stadt Heusenstamm wird bestimmt, dass bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).
Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertig gestellt sein.
- 1.2. 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).
- 1.3. Bei bestehenden Anlagen kann die Herstellung notwendiger Garagen, Stellplätze und Abstellplätze nachträglich verlangt werden, wenn/soweit im konkreten Einzelfall Gründe des Verkehrs und/oder städtebauliche Gründe dies erfordern.
- 1.4. Notwendige Stellplätze sind so herzustellen und instand zu halten, dass die Benutzbarkeit stets gewährleistet ist. Die Stellplätze für Besucher sind zu diesem Zweck dauerhaft zur Verfügung zu halten. Die zugehörige Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

§ 2. Begriffe

- 2.1. Stellplätze im Sinne dieser Satzung sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen (Kfz) außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen dienen.
Carports sind offene, lediglich überdachte bauliche Anlage zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.
Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.
Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerflächen oder –räume für Kraftfahrzeuge gelten nicht als Stellplätze und Garagen im Sinne dieser Satzung.
- 2.2. Abstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen dienen.

§ 3. Größen der Abstell- und Stellplätze

- 3.1. Garagen und Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Im Übrigen gilt die Garagenverordnung (GaVO) über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen in ihrer aktuell gültigen Fassung.

3.2. Für Fahrradabstellplätze werden, soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist, 1,2 m² je Fahrrad als Mindestgröße bestimmt.

3.3. Für die Stellplätze sind folgende Mindestmaße vorgesehen:

| | |
|--|------------------|
| Personenkraftwagen | 2,50 m x 5,00 m |
| Personenkraftwagen für Behinderte | 3,50 m x 5,00 m |
| Stellplatz für Pkw / Lkw bis 2,8 t | 2,50 m x 5,00 m |
| Stellplatz für Lkw bis 10 t und Omnibusse | 3,50 m x 12,00 m |
| Stellplatz für Lkw über 10 t und Gelenkbusse | 3,50 m x 18,00 m |

3.4. Notwendige Fahrgassen sind mit ausreichender Mindestbreite anzulegen.

§ 4. Zahl der Abstell- und Stellplätze

4.1. Die Zahl der nach § 1 herzustellenden Garagen, Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.

4.2. Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 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.

4.3. Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeweils getrennt zu ermitteln und zu addieren.

Eine Verringerung der hiernach maßgebenden Stellplatzzahl kann zugelassen werden, soweit sicher gestellt ist, dass die Betriebs- und Geschäftszeiten der verschiedenartigen Nutzungen zeitlich nicht zusammen fallen.

4.4. Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann in Ausnahmefällen die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.

4.5. In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist die Zustimmung der Stadt Heusenstamm erforderlich.

4.6. Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

§ 5. Beschaffenheit und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen

5.1. Stellplätze sind verkehrssicher anzulegen und so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche auf möglichst kurzem Wege und ohne das Überqueren anderer Stellplätze erreicht werden können. Sie sind so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche her über eine gemeinsame Zufahrt erreicht werden können, die eine Breite von 5,00 m, in Ausnahmefällen 6,00 m, nicht überschreiten darf.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anordnung von Stellplätzen, die das Überqueren anderer Stellplätze notwendig macht („gefangene Stellplätze“) dann zulässig, wenn sowohl der behindernde wie auch der behinderte Stellplatz eindeutig derselben Wohneinheit zugeordnet werden. Die Anordnung gefangener Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern ist nur ausnahmsweise zulässig.

- 5.2. Stellplätze, Carports und Garagen sind so anzuordnen und auszuführen, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt sowie das Wohnen und Arbeiten, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.
Sie sind nur zulässig auf den nach Bebauungsplan zweckgebundenen ausgewiesenen Stellplatzflächen, den nach Planungsrecht überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Grenzabstandsflächen nach dem Bauordnungsrecht.
- 5.3. Die Anordnung der Stellplätze im Vorgartenbereich ist nur dann zulässig, wenn dadurch andere unversiegelte Grundstücksfreiflächen zusammenhängend als solche erhalten werden oder wenn dies zur Verhinderung von Störungen für die Umgebung erforderlich ist.
Eine Inanspruchnahme von mehr als 50 % der Vorgartenfläche für Stellplätze ist nicht zulässig.
- 5.4. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Anordnung sämtlicher erforderlicher Stellplätze in Garagen oder Tiefgaragen nicht zulässig. Dem Bedarf entsprechend sind ebenerdige Besucherstellplätze anzuordnen.
- 5.5. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bezüglich der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs keine Bedenken bestehen und andere öffentliche Belange nicht entgegen stehen.
- 5.6. Stellplätze mit Ausnahme von Garagen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundener Decke, großfugigem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä. hergestellt werden. Eine vollflächige Versiegelung der Stellplatzflächen durch Asphalt- oder Betonbeläge ist unzulässig, es sei denn wasserrechtliche Gründe lassen dies nicht zu.
- 5.7. Die Zufahrtswege zu Stellplätzen, Carports und Garagen sind flächensparend zu bemessen und analog Abs. (6) zu errichten.
- 5.8. Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten, möglichst heimischen Bäumen, Hecken oder Sträuchern einzugrünen und gärtnerisch so anzulegen, dass sie abgeschirmt sind.
Carports sind mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen einzugrünen.
Bei Stellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden, in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 10 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Stellplatzanlagen von mehr als 500 m² Gesamtfläche sind zusätzlich durch raumgliedernde Bepflanzung aus möglichst heimischen Gehölzen in Stellplatzgruppen von höchstens 6 Stellplätzen zu unterteilen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.
Abweichende Regelungen von Bebauungsplänen zur Gestaltung von Stellplätzen bleiben unberührt.
- 5.9. Garagen müssen sich in ihrer baulichen Gestaltung in die Umgebung einfügen.
Sie sollen sich baugestalterisch unterordnen und anpassen.
- 5.10. Die Gestaltung (Bauform, Tor und Wandoberfläche) von nebeneinander liegenden Garagen ist aufeinander abzustimmen.
- 5.11. Bei Flachdachgaragen von mehr als 60 m² Dachfläche ist das Dach zu begrünen. Gleiches gilt für die Oberfläche von Tiefgaragen, soweit sie nicht selbst als Stellplatzfläche genehmigt ist.
In diesem Falle ist eine umgebende Eingrünung vorzunehmen.

5.12. Stapelparkanlagen für zwei oder mehr übereinander abzustellende Kraftfahrzeuge sind nur in Garagen sowie innerhalb von Gebäuden zulässig.

5.13. Können Stellplätze oder Garagen nicht auf dem Baugrundstück, sondern in zumutbarer Entfernung von maximal 300 m Fußweg auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, so muss die Nutzung durch Eintragung einer Baulast nach den Vorschriften der HBO sichergestellt werden.

§ 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**

7.1. Ist die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, kann der Magistrat im Einzelfall der Ablösung der Herstellungspflicht durch Zahlung eines Geldbetrages zustimmen.

Die Ablösung ist nur für Stellplätze von Personenkraftwagen zulässig.

Eine Ablösung von Stellplätzen für Lastkraftwagen oder Omnibusse ist unzulässig.

Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.

7.2. Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Heusenstamm.

§ 8. **Ablösebetrag**

8.1. Der im Falle einer Ablösung an die Stadt zu zahlende Geldbetrag wird in den in der Anlage 2 zu dieser Satzung dargestellten Zonen wie folgt festgelegt:

HEUSENSTAMM:

| <u>Zone</u> | <u>Ablösebetrag/Pkw-Stellplatz</u> | <u>Nutzung</u> |
|-------------|------------------------------------|----------------|
| 02 | 13.250,00 € | W |
| 03 | 12.040,00 € | M |
| 05 | 13.250,00 € | W |
| 06 | 13.140,00 € | M |
| 07 | 13.250,00 € | W |
| 08 | 14.130,00 € | W |
| 10 | 12.040,00 € | M |
| 11 | 14.130,00 € | W |
| 12 | 13.250,00 € | W |
| 13 | 14.130,00 € | W |
| 14 | 12.040,00 € | M |
| 15 | 13.250,00 € | W |
| 31 | 6.760,00 € | G |
| 34 | 6.760,00 € | G |
| 39 | 6.760,00 € | G |

REMBRÜCKEN:

| <u>Zone</u> | <u>Ablösebetrag/Pkw-Stellplatz</u> | <u>Nutzung</u> |
|-------------|------------------------------------|----------------|
| 01 | 11.380,00 € | W |
| 03 | 10.280,00 € | W |
| 04 | 8.740,00 € | M |
| 32 | 5.880,00 € | G |

- 8.2. Dieser Geldbetrag entspricht 80 % der Summe von durchschnittlichen Herstellungskosten ebenerdiger, öffentlicher Parkplätze und durchschnittlicher Grundstückskosten, orientiert an den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs der abzulösenden Stellplätze.
- 8.3. Als Flächenbedarf eines Pkw-Stellplatzes einschließlich anteiliger Verkehrsfläche ist folgender Wert zugrunde zu legen:
Personenkraftwagen 27,5 m²
- 8.4. Als durchschnittliche Herstellungskosten eines ebenerdigen öffentlichen Parkplatzes im Gemeindegebiet sind 140,00 €/m² zugrunde zu legen.
- 8.5. Der Geldbetrag ist zweckgebunden zu verwenden
- für die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen im Gemeindegebiet,
 - die Unterhaltung bestehender Parkeinrichtungen,
 - investive Maßnahmen des öffentlichen Personenverkehrs.
- Die Verwendung des Geldbetrages muss für die Erreichbarkeit des Bauvorhabens, das die Zahlungspflicht auslöst, einen Vorteil bewirken.

§ 9. Ordnungswidrigkeiten

- 9.1. Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer entgegen
- 9.1.1. § 1 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.
- 9.1.2. § 1 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.
- 9.2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 € geahndet werden.
- 9.3. Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- 9.4. Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Heusenstamm.

§ 10. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Heusenstamm, den 03.07.2010
Der Magistrat der Stadt Heusenstamm

Peter Jakoby
Bürgermeister