

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318) sowie der §§ 52, 86, Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen am 03. September 2020 die folgende

Stellplatzsatzung

der Stadt Babenhausen

beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt.
- (2) Gesonderte Regelungen gelten für den historischen Ortskern in der Kernstadt. Dieser räumliche Geltungsbereich ist in Anlage 2 dargestellt und abgegrenzt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Herstellungspflicht

- (1) Bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Diese müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen und sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.
- (2) Ausgenommen von der Stellplatzpflicht ist der Betrieb von saisonbedingten oder kurzzeitig betriebenen baulichen und sonstigen Anlagen.
- (3) Wesentliche Änderungen von Anlagen nach Abs. (1) oder wesentliche Nutzungsänderungen stehen der Errichtung im Sinne des Abs. (1) gleich.
- (4) Sonstige Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen nach §2 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.

§ 3

Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze und Abstellplätze

(1) Stellplätze und Abstellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belägen auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind (z.B. Autowerkstätten). Ausgenommen hiervon sind Garagen und Tiefgaragen, nicht jedoch Carports.

(2) Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 18 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 m² zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

(3) Stellplätze mit mehr als 1000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

(4) In Vorgärten bzw. auf Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und dem Bauwerk können Stellplätze errichtet werden. Dabei müssen mind. 60 % der Vorgartenflächen unbefestigt bleiben. Die Flächen sind mit heimischen Pflanzen zu begrünen und fortlaufend zu pflegen.

(5) Bei dem Errichten von mehr als zwei Stellplätzen sind diese nur über eine gemeinsame Zufahrt anzudienen.

(6) Zufahrten und Abfahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen und Garagen dürfen in Summe nicht breiter als 5 m sein.

(7) Garagen und Stellplätze müssen ohne das Überqueren anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten (auf jeweils einem Baugrundstück) kann ausnahmsweise die Stellfläche (ein notwendiger Stellplatz) auch in der Zufahrtsfläche vor einem Stellplatz oder einer Garage nachgewiesen werden. Dieser Stellplatz muss jedoch der gleichen Wohneinheit zugeordnet sein.

(8) Stapelparker sind nur in umschlossenen Garagen zulässig.

(9) Bei der Anlage von Grundstückszufahrten ist auf Baumbestand und Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum zu achten. Veränderungen sind zu beantragen, vom Magistrat zu genehmigen und gehen auf Kosten des Verursachers.

(10) Bei Vorhaben mit einem Stellplatzbedarf von mind. 20 Stellplätzen müssen mind. 5 % der Stellplätze, mind. jedoch 1 Stellplatz, mit einer Einrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen (E-Stellplatz) ausgestattet sein. Bei der Berechnung der E-Stellplätze ist jeweils auf den vollen Stellplatz aufzurunden

§ 4

Größe

Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Im Übrigen gilt die zur Antragsstellung jeweils gültige Fassung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen der Garagenverordnung, GaVO.

§ 5 Standort

(1) Stellplätze und Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen Stellplätze und Garagen ausnahmsweise auch in unmittelbare Nähe zum Baugrundstück (bis zu 100 m Fußweg) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck sowohl öffentlich-rechtlich gesichert ist als auch zivilrechtlich das Nutzungsrecht im Grundbuch eingetragen ist.

§ 6 Zahl

(1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1. Sie ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

(2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt sind, richtet sich die Zahl der Garagen und Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwert heranzuziehen.

(3) Bei Anlagen mit verschiedenen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung ist öffentlich-rechtlich mit einer Baulast zu sichern

(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. Ein Anspruch auf Ermäßigung besteht nicht.

(5) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist die Zustimmung des Magistrats erforderlich.

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

(7) Sofern Garagen errichtet werden, gelten die gleichen Zahlen wie im Falle der Errichtung von Stellplätzen.

(8) Die Herstellung nicht notwendiger Stellplätze ist nicht zulässig. Ausgenommen sind lediglich Stellplätze für die Wohnnutzung. Die Zahl ist hier auf den doppelten Wert beschränkt.

(9) Bei unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb eines Gebäudes (z. B. Büroflächen und Wohnen) ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung gesondert zu berechnen. Die einzelnen Zahlen sind jeweils für die einzelne Verkehrsquelle entsprechend auf- oder abzurunden. Die Addition der bereits gerundeten Zahlen stellt den Gesamtplatzbedarf dar.

§ 7

Reduktion der Stellplatzanzahl aufgrund eines Mobilitätskonzeptes

- (1) Wird für ein Gebäude (mit mehr als zwei Wohnungen) mit Einreichung der für das Baugenehmigungsverfahren notwendigen Unterlagen ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, kann die Anzahl der erforderlichen Stellplätze reduziert werden. Das Mobilitätskonzept muss mindestens die dauerhafte Teilnahme an einem Car-Sharing Projekt beinhalten. In diesem Fall kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf bis zu 50% der laut Anlage 1 notwendigen Stellplätze/Wohnung reduziert werden. Die vertragliche Teilnahme an einem Car-Sharing Konzept ist vom Antragsteller entsprechend nachzuweisen. Sofern die Bedingungen für die Stellplatzreduzierung nicht mehr gegeben sind, tritt die Verpflichtung aus Anlage 1 wieder in Kraft. Das Mobilitätskonzept wird Gegenstand der baurechtlichen Entscheidung und die Umsetzung wird sowohl öffentlich-rechtlich als auch privatrechtlich abgesichert.
- (2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat. Ein Anspruch auf Bewilligung besteht nicht.

§ 8

Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht nach § 2 kann auf schriftlichen Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, soweit die Herstellung des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablöseanspruch besteht nicht. *Vor Zahlung des Ablösebetrages darf die Baugenehmigung nicht erteilt werden.*
- (2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat.
- (3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrags ergibt sich aus den aktuellen Herstellungskosten, dem aktuellen Bodenrichtwert für Wohnbauland und der benötigten Fläche für den Parkplatz (2,5m x 5 m).

$$(\text{€ } 4452,00^* \times \text{Baukostenindex}^{**}) + (\text{Bodenrichtwert}^{***} \times 13 \text{ qm})$$

*Für Basisjahr 2020

**Ab dem Ausführungsjahr 2021 werden die Preise jährlich nach dem Verbraucherpreisindex Hessen des statistischen Landesamtes vom Auftraggeber angepasst. Es kommt der Straßenbauindex zur Anwendung. Angesetzt wird jeweils der Jahresendwert des Vorjahres.

***www.geoportal-hessen.de

- (4) Aus der Zahlung des Ablösebetrages erwächst kein Anspruch auf Zuteilung eines Stellplatzes.
- (5) Das Ablösen von Abstellplätzen für Fahrräder ist nicht möglich.
- (6) Notwendige Behinderten-Parkplätze können nicht abgelöst werden.
- (7) Stellplätze für Vergnügungsstätten und Wettbüros sind nicht ablösefähig.

§ 9

Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder

Die Anwendung des § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO wird ausgeschlossen.

§ 10 **Anerkennung von Stellplätzen**

(1) Der Bestandsschutz von real hergestellten beziehungsweise historisch angerechneten (fiktiven) Stellplätzen entfällt bei Nutzungsänderungen oder Abbrüchen mit anschließender Neubebauung und bei größeren Umbauten.

(2) Auf Antrag ist in Einzelfällen durch Entscheidung des Magistrats eine abweichende Regelung möglich zu den Punkten:

- § 3 (4) (5) (6)
- § 5 (2)
- § 6 (8)
- § 7
- § 9
- § 10 (1)

Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

§ 11 **Ordnungswidrigkeiten**

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

- entgegen § 2 (1) bauliche und sonstige Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, ohne Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- entgegen § 2 (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- Stellplätze nachträglich umwandelt oder zu anderen Zwecken nutzt.
- die Regelungen des § 3 nicht einhält.
- entgegen § 7 Änderungen des genehmigten Mobilitätskonzepts vornimmt oder dieses auflöst, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt oder abgelöst zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 € geahndet werden.

(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S.602), zuletzt geändert durch Artikel 185 des Gesetzes vom 19. 06. 2020 (BGBl. I S. 1328) findet in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Babenhausen.

**§ 12
Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die seitherige Stellplatz- und Ablösesatzung vom 07.07.1995 außer Kraft.

(2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen bleiben unberührt.

Babenhausen, den 03.09.2020


.....
Joachim Knoke
Bürgermeister



(Siegel)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Babenhausen, den 03.09.2020


.....
Joachim Knoke
Bürgermeister

ANLAGE 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrrad- Abstellplätze
1	Wohnungen		
1.1	Wohngebäude	1 je WE bis 60 m ² Wohnfläche 2 je WE über 60 m ² Wohnfläche	1 je WE bis 60 m ² 2 je WE ab 60 m ²
1.2	Senioren Wohn- und Pflegeheim mit Pflegebedarf	1 je 8 Betten	1 je 20 Betten
2	Büro- und Verwaltungsräume, Räume für freie Berufe		
2.1	Büro-, Verwaltungsräume, Praxen freier Berufe.	1 je 28 m ² BGF	1 je 60 m ² BGF
3	Einzelhandel		
3.1	Einzelhandelsgeschäfte bis 1400 m ² BGF	1 je 45 m ² BGF, mind. jedoch 2	1 je 70 m ² Verkaufsfläche
3.2	Einzelhandelsgeschäfte über 1400 m ² BGF	1 je 30 m ² BGF	1 je 60 m ² Verkaufsfläche
3.3	Altstadt (Anlage 2): Laden/Imbiss oder Kiosk ohne Sitzgelegenheit	Keine Stellplätze erforderlich	1 je 40 m ² Verkaufsfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Gebetshäuser		
4.1	Versammlungsstätten, Gebetshäuser und andere Räume, die der Religionsausübung dienen – von gesamtstädtischer oder überörtlicher Bedeutung	1 je 20 Besucher	1 je 10 Besucher
4.2	Gewerbliche Veranstaltungshalle, , Discotheken	1 je 5 Besucher	1 je 10 Besucher
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze	1 je 250 m ² Sportfläche 1 je 15 Besucherplätze	1 je 350 m ² Sportfläche 1 je 30 Besucherplätze
5.2	Sporthallen, Fitnesscenter, Tanz- und Sportschulen	1 je 70 m ² BGF 1 je 15 Besucherplätze	1 je 140 m ² BGF 1 je 30 Besucherplätze

5.3	Vereinsheim	2 je Spielfeld 1 je 15 Besucherplätze 6 je Minigolfanlage 4 je Bahn	2 je 30 Besucherplätze 1 je Spielfeld 6 je Minigolfanlage 2 je Bahn
5.4	Minigolfplätze	1 je 100 qm	1 je 200 m² Fläche
5.5	Kegele- und Bowlingbahnen		
5.6	Freizeitanlagen, z.B. öffentliche Grillplätze, Freizeitgelände		
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätte	1 je 6 Speiseplätze	1 je 10 Speiseplätze
6.2	Hotel, Pension, Boarding House, Beherbergungsbetriebe	1 je Zimmer / abgeschlossene Vermietungseinheit; mit öffentlichem Restaurationsbetrieb/öffentlichem Wellnessbereich: Zuschlag nach 6.1 u. 5.2	1 je 5 Zimmer
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 10 Betten
7	Krankenhäuser und Kliniken		
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien, Kuranstalten und Privatkliniken	1 je 4 Betten	1 je 25 Betten
8	Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen	1 je Klassenzimmer	1 je 3 Schüler
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 je Klassenzimmer; zusätzlich 1 je 5 Schüler über 18 Jahren	1 je 3 Schüler
8.3	Förderschulen	2 je Klassenzimmer	1 je 15 Schüler
8.4	Kindergärten, Kindertagesstätten, Kinderbetreuungseinrichtungen; Kinderkrippen	2 je Gruppenraum Zusätzlich 5 Stellplätze je 2 Gruppen für „Eltern-Bringdienst“	1 je 10 Kinder
8.5	Jugendzentren	1 je 20 Besucher	1 je 5 Besucher
8.6	Sonstige Fortbildungseinrichtungen	1 je 2 Teilnehmerplätze	1 je 5 Besucher
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 70 m² BGF oder 2 Beschäftigte	1 je 60 m² Nutzfläche oder 3 Beschäftigten
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 70m² BGF oder 2 Beschäftigte	1 je 5 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand	1 je 10 Wartungs- und oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen	1; mit Verkaufsstätte: Zuschlag nach 3.1	

9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	1 je Waschanlage	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	1	
9.7	Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros	1 je 8 m ² BGF mind. 3	1 je 20 m ² BGF
10	Sonstige Verkehrsquellen		
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten	1 je 2 Kleingärten

BGF = Bruttogrundfläche nach DIN 277 in der jeweils aktuell gültigen Fassung // Für die nicht unter Nr. 1-10 aufgeführten Verkehrsquellen wird die Zahl der notwendigen Garagen, Stellplätze und Abstellplätze unter sinnemäßiger Anwendung der Vorschriften für vergleichbare Verkehrsquellen ermittelt.

