

Stellplatzsatzung

der Stadt Bad Soden am Taunus

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus in ihrer Sitzung am 06.03.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Bad Soden am Taunus.

§ 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 für Menschen mit Behinderung, hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Diese müssen spätestens zum 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 Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Bei Erweiterungen bestehender Nutzungen muss der ausgelöste Mehrbedarf hergestellt werden. Der Stellplatznachweis bestehender Nutzungen wird dabei angerechnet.
- 3.) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

§ 3

Größe, Anordnung und Gestaltung

- (1) Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Die Mindestbreite eines Stellplatzes hat 2,50 m zu betragen und 3,50 m für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung.
- (2) Je vier oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- (3) Die maximal zulässige Breite von Zufahrten pro Grundstück darf in der Summe 6,00 m nicht überschreiten. Der Magistrat kann Ausnahmen zulassen, wenn diese ausreichend kompensiert werden, insbesondere durch grünordnerische Maßnahmen.
- (4) Garagen oder Carports müssen straßenseitig einen Mindestabstand von 5,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Der Magistrat kann Ausnahmen zulassen, wenn diese ausreichend kompensiert werden, insbesondere durch grünordnerische Maßnahmen.
- (5) Im Übrigen finden die Vorschriften der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechend Anwendung.

§ 4 Zahl

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden 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 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 Vorhaben mit Wohn- und/oder Büronutzung ist je acht notwendige Stellplätze ein zusätzlicher Besucherstellplatz herzustellen.
- (4) Von acht notwendigen Stellplätzen ist einer barrierefrei für Menschen mit Behinderung herzustellen.
- (5) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer öffentlich-rechtlich gesichert sein.
- (6) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze durch den Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (7) Bei der Berechnung der Zahl notwendiger Stellplätze ist stets auf den nächsten vollen Stellplatz aufzurunden.
- (8) Der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus kann bei der Herstellungspflicht von Stellplätzen für eine Büronutzung in innerstädtischer Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung ausnahmsweise einen Minderungsfaktor von 0,8 zulassen.

§ 5 Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder

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

§ 6 Beschaffenheit

- (1) Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert anfahrbar sein. Bei Bauvorhaben zu reinen Wohnzwecken mit maximal zwei Wohneinheiten können ausnahmsweise hintereinander angeordnete Stellplätze hergestellt werden, solange diese eindeutig einer Wohneinheit zugeordnet sind; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen Wohneinheiten überlassen werden. Für die jeweils hinteren Stellplätze gilt entsprechend § 3 Abs. 4.
- (2) Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.
- (3) Bei Vorhaben mit einem Stellplatzbedarf von mindestens 20 Stellplätzen müssen mindestens 5 % der Stellplätze mit einer Einrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen (E-Stellplatz) ausgestattet sein. Bei der Berechnung der Zahl notwendiger E-Stellplätze ist stets auf den nächsten vollen E-Stellplatz aufzurunden.
- (4) Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.
- (5) Im Übrigen finden die Vorschriften der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechend Anwendung.

§ 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 dies tatsächlich und rechtlich zulässig ist sowie dessen Nutzung zu diesem Zweck zivilrechtlich im Grundbuch und auch öffentlich-rechtlich gesichert ist.

§ 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 Magistrat der Stadt der Stadt Bad Soden am Taunus.
- (3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt € 15.000,00 je Stellplatz.

§ 9 **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen
1. § 2 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze in ausreichender Zahl, Größe, Anordnung und Gestaltung sowie geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
 2. § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an Stellplätzen in ausreichender Zahl, Größe, Anordnung und Gestaltung sowie geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
 3. § 3 Abs. 2 die Bepflanzung oder dauerhafte Unterhaltung unterlässt.
 4. § 7 Satz 1 die dauerhafte Unterhaltung der Stellplätze unterlässt.
- (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 Art. 5 G. v. 27.8.2017 (BGBl. I S. 3295) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus.

§10 **Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft und ersetzt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 08.07.2020.

Ausgefertigt:
Bad Soden am Taunus, 12.03.2024

Der Magistrat der Stadt
Bad Soden am Taunus

Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Anlage zur Stellplatzsatzung (§ 4 Abs. 1)

Anzahl notwendiger Stellplätze (Stellplatzbedarf)		
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für PKW
1	Wohngebäude	
1.1	Wohnungen in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden bis 60 m ²	1 je Wohnung
1.2	Wohnungen in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit mehr als 60 m ²	2 je Wohnung
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	2 je Wohnung
1.4	Kinder-/ Jugend-/ Schülerwohnheime	1 je 10 Betten, jedoch mindestens 2
1.5	Studierenden-/ Schwestern-/ Pfleger- sowie Arbeitnehmer/-innenwohnheime	1 je 2 Betten, jedoch mindestens 3
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 je Wohneinheit, jedoch mindestens 3
1.7	Asylbewerber/-innenwohnheime und -unterkünfte	1 je 4 Betten, jedoch mindestens 3
2	Gebäude mit Büro-, Praxis- und Verwaltungsräumen	(zum Begriff BGF siehe Ziffer 11.1)
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je angefangene 35 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/-innenverkehr (z.B. Arztpraxen, Beratungs-, Schalter- und Abfertigungsräume, Postfilialen)	1 je angefangene 25 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 3
2.3	Behandlungsräume und Räume mit wenig Besucher/-innenverkehr (z.B. Kosmetikstudios, Physiotherapeuten)	1 je Behandlungsraum, jedoch mindestens 2
3	Verkaufsstätten	(zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziffer 11.2)
3.1	Läden, Geschäftshäuser, Kioske und Imbissstände	1 je angefangene 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 1.200 qm Verkaufsnutzfläche)	1 je angefangene 15 qm Verkaufsnutzfläche
3.3	Großflächige Handels-/ Einzelhandelsbetriebe/ Supermärkte (ab 1.200 qm Verkaufsnutzfläche)	1 je angefangene 30 qm Verkaufsnutzfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten (z.B. Kinos, Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Vortragssäle, Schulaulen)	1 je 5 Sitzplätze sowie 1 je 5 Stehplätze
4.2	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 je 10 Sitzplätze
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke von überörtlicher Bedeutung	1 je 5 Sitzplätze

5	Sportstätten	
5.1	Sportplätze	1 je 250 qm Sportfläche, zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze
5.2	Turn- und Sporthallen	1 je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze
5.3	Tanz-, Ballett-, Sportschule und Fitnesscenter	1 je 20 qm Sportfläche
5.4	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 250 qm Grundstücksfläche
5.5	Hallen- und Saunabäder	1 je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze
5.6	Tennisplätze	2 je Spielfeld, zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze
5.7	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.8	Kegel- und Bowlingbahnen	4 je Bahn
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	(zum Begriff Gastraumfläche siehe Ziffer 11.3) (zum Begriff Nutzfläche siehe Ziffer 11.4)
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Bistros und ähnliches	1 je 15 qm Gastraumfläche
6.2	Vergnügungstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietés, Spielcasinos, Automatenhallen, Wettbüros	1 je 10 qm Nutzfläche
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 2 Gästezimmer, für die zugehörigen Restaurationsbetriebe Zuschlag nach 6.1
6.4	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7	Krankenhäuser	
	Kliniken, Krankenhäuser, Sanatorien, Kuranstalten und Pflegeheime	1 je 4 Betten
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	(zum Begriff Nutzfläche siehe Ziffer 11.4)
8.1	Grundschulen	1 je 25 Schüler/-innen
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen	1 je 25 Schüler/-innen
8.3	Schulen für Behinderte	1 je 15 Schüler/-innen
8.4	Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 je 3 Schüler/-innen
8.5	Fachhochschulen, Hochschulen	1 je 3 Studierende
8.6	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum, jedoch mindestens 3
8.7	Jugendfreizeittreffs und dergleichen	1 je 15 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 3
9	Gewerbliche Anlagen	(zum Begriff Nutzfläche siehe Ziffer 11.4)
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe mit geringem Publikumsverkehr	1 je 60 qm Nutzfläche
9.2	Handwerksbetriebe mit regem Publikumsverkehr	1 je 35 qm Nutzfläche
9.3	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 80 qm Nutzfläche
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.5	Tankstellen mit Pflegeplätzen, automatische KFZ-Waschstraße	5 je Pflegeplatz bzw. Waschstraße
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz

10	Verschiedenes	(zum Begriff Nutzfläche siehe Ziffer 11.4)
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 je 3 Nutzungseinheiten
10.2	Friedhöfe	1 je 2.000 qm Grundstücksfläche, jedoch mind. 10
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 je 200 qm Nutzfläche
11		
Anwendungsbestimmungen		
11.1	BGF ist die Bruttogeschossfläche nach DIN 277-1:2016-01	
11.2	Bezugsgröße ist die Verkaufsnutzfläche als Hauptnutzung gemäß DIN 277, Tabelle 2, Nr. 4.5. Schaufenster, Kassenbereiche und Flächen für Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes sind bei der Ermittlung der Verkaufsnutzfläche mit zu berücksichtigen. Dienende Nutzungen (z.B. Büro der Leitung, Lagerflächen) werden extra zur Stellplatzberechnung herangezogen.	
11.3	Gastraumfläche ist die gesamte Bewirtungsfläche, inklusive Einbauten, Thekenflächen und Rettungswege. Die Zahl der Außenbewirtungsflächen, die über die Größe der Innenbewirtungsflächen hinausgehen, herzustellenden Stellplätze bestimmt sich entsprechend Ziffer 6.1.	
11.4	Nutzfläche nach DIN 277	