

## **Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) über Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291), und der §§ 52 und 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, S. 198) hat die Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2019 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Stellplatz- und Fahrradabstellplatzpflicht**

- (1) Für das Gebiet der Stadt Oberursel (Taunus) wird bestimmt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen, sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden (notwendige Stellplätze).
- (2) Änderungen von Anlagen nach Abs. 1 oder Änderungen in ihrer Benutzung sind nur zulässig, wenn Stellplätze in solcher Zahl, Größe und Beschaffenheit hergestellt werden, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Fahrzeuge aufnehmen können. Maßgebend ist hierbei die Differenz zwischen der Anzahl der nach dieser Satzung für die geänderte bzw. geplante Anlage bzw. Nutzung notwendigen Stellplätze und der Anzahl der nach dieser Satzung für die bestehende Anlage bzw. Nutzung notwendigen Stellplätze.
- (3) Bei der Errichtung von Anlagen sind geeignete Abstellplätze für Fahrräder in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen (notwendige Abstellplätze). Dies gilt entsprechend für den durch Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen ausgelösten Mehrbedarf an Abstellplätzen für Fahrräder.
- (4) Abweichende Festsetzungen im Sinne des § 12 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauordnungsrechtliche Abweichungen bleiben unberührt.

### **§ 2**

#### **Größe der Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

- (1) Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie ihre Zufahrten sind so zu bemessen und auszubilden, dass sie ihren Zweck erfüllen. Die entsprechenden technischen Richtlinien sind zu beachten.
- (2) Für Stellplätze und Fahrradabstellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaVO) in der jeweils gültigen Fassung, sofern in dieser Satzung keine abweichenden Regelungen getroffen sind. Abweichend von der GaVO müssen Stellplätze in Längsaufstellung mindestens 6 m lang und mindestens 2,30 m breit sein. Stellplätze in Schräg- und Senkrechtaufstellung müssen mindestens 2,50 m breit sein. Die Mindestbreite der Zufahrt zu Stellplätzen beträgt 3,00 m.
- (3) Die Summe der Breite aller Zufahrten zu Stellplätzen von öffentlichen Verkehrswegen aus darf bei nicht-gewerblich genutzten Baugrundstücken je Baugrundstück 6 m und bei

gewerblich genutzten Baugrundstücken 9 m nicht übersteigen. Dies gilt auch für Stellplätze, die direkt an öffentliche Verkehrswege grenzen.

- (4) Die Grundfläche für einen notwendigen Fahrradabstellplatz beträgt mindestens 0,70 m Breite und 2 m Länge. Der Seitenabstand zwischen zwei Fahrradständern beträgt bei paralleler Aufstellung mindestens 1 m und bei Schräg- oder Hoch-/Tiefaufstellung mindestens 0,50 m. Die Breite des Erschließungsgangs zwischen den Fahrradabstellplätzen beträgt bei rechtwinkliger Aufstellung mind. 1,80 m, bei Schrägaufstellung mind. 1,30 m.
- (5) Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Dabei ist je zehn notwendige Fahrradabstellplätze ein Stellplatz für Lastenräder oder Anhänger herzustellen. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer größeren Maße (0,85 m x 2,60 m) einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche. Gleiches gilt für Stellplätze für Anhänger (1 m x 1,60 m zusätzlich zum Fahrrad).

### **§ 3**

#### **Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

- (1) Die Zahl der zu schaffenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze bestimmt sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1. Abweichungen von diesen Richtwerten können bei im Einzelfall festgestellten Mehr- oder Minderbedarf an Stellplätzen nach pflichtgemäßem Ermessen durch den Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus) zugelassen oder gefordert werden. Abweichungen können insbesondere beim Minderbedarf an Stellplätzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau und bei Gebäuden mit Altenwohnungen zugelassen werden.
- (2) Bei gewerblichen Nutzungen sollen zur Feststellung des Mehr- oder Minderbedarfs an Stellplätzen betriebliche Abläufe berücksichtigt werden. Bei Anlagen mit verschiedenen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungseinheit gesondert zu ermitteln. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze bemisst sich nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.
- (3) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage zu dieser Satzung nicht erfasst ist, richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem zu erwartenden Bedarf. Die Richtwerte der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen sind dabei heranzuziehen.
- (4) Für Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr durch Lastkraftwagen ist eine ausreichende Zahl entsprechender Stellplätze herzustellen.
- (5) Für Anlagen mit regelmäßigem Besucherverkehr durch Omnibusse ist eine ausreichende Anzahl entsprechender Stellplätze herzustellen.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist je Gebäude ab dem Wert fünf der ersten Nachkommastelle auf einen vollen Stellplatz aufzurunden. Bei der Fahrradabstellplatzberechnung ist auf volle Fahrradabstellplätze aufzurunden.

### **§ 4**

#### **Verringerung der Stellplatzpflicht**

- (1) In den Zonen I bis III nach Anlage 2 reduziert sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend den in Anlage 2 aufgeführten Prozentsätzen aus Gründen der Anbindung dieser Zonen an Stationen des Öffentlichen Nahverkehrs.
- (2) Bis zu fünfzehn Prozent der notwendigen Stellplätze können durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz vier Abstellplätze für Fahrräder herzustellen; diese werden zur Hälfte auf die Verpflichtung zur Herstellung

von Fahrradabstellplätzen angerechnet. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht in den Ortskernen sowie der Altstadt und dem Innenbereich gemäß Anlage 2. Eine gleichzeitige Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 ist ausgeschlossen.

- (3) Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze kann zu maximal 30 % ohne Zahlung eines Ablösebetrags ausgesetzt werden, wenn ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vom Bauherrn mit dem Bauantrag vorgelegt wird. Dieses muss den Nachweis über die Verringerung des Stellplatzbedarfs durch Maßnahmen des Mobilitätsmanagements beinhalten. Das Mobilitätskonzept wird Bestandteil der Baugenehmigung. Die Änderung oder Auflösung des Mobilitätskonzepts wird wie eine Nutzungsänderung behandelt und muss bei der Stadt Oberursel (Taunus) beantragt werden.

## **§ 5**

### **Beschaffenheit, Lage und Gestaltung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

- (1) Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sofern zumutbar, dürfen sie auch in einer Entfernung von höchstens 300 m Fußweg vom Baugrundstück auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, hergestellt werden. Sie müssen ohne Überqueren anderer Stellplätze erreichbar sein. Zwei Stellplätze, die einer Wohnung zugewiesen sind, können von dieser Regelung abweichen.
- (2) Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sie dürfen auch in unmittelbarer Nähe (höchstens 30 m Fußweg) auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, hergestellt werden.
- (3) Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über Rampen oder über Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein; sie sollen in unmittelbarer Nähe beim Eingangsbereich des Bauvorhabens angeordnet werden, sofern es sich um eine Herstellung außerhalb des Gebäudes handelt. Die Erreichbarkeit der Fahrradabstellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche ist alternativ durch einen ausreichend dimensionierten Aufzug herzustellen (Mindestmaße 2 m x 1 m). Kellerbereiche von Gebäuden mit Abstellräumen für Fahrräder, die über Türen mit brandschutztechnischer Qualität erreichbar sind, sind zu vermeiden. Werden Feststellanlagen oder automatische Türöffner vorgehalten, kann von dieser Regelung ausnahmsweise abgewichen werden. Bei Anordnung von mehr als 10 Fahrradabstellplätzen unter bzw. über Geländeneiveau sind Schieberampen mit max. 20° Neigung (26,8 % bis 36,4 % Steigung) erforderlich. Bei bis zu 10 Fahrradabstellplätzen genügen Treppen mit seitlichen Rampen. Die Anforderungen an Rampen gelten nicht für die in Anlage 2 definierten Ortskerne sowie der Altstadt und dem Innenbereich.
- (4) Stellplätze für Besucher von Wohngebäuden sowie Fahrradabstellplätze für Besucher aller Nutzungen müssen oberirdisch hergestellt werden. Sie müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen ausschließlich Besuchern überlassen werden. Besucherstellplätze anderer Nutzungen, die unterirdisch hergestellt werden, sind so zu kennzeichnen, dass ihre unmittelbare Zugänglichkeit deutlich erkennbar ist. Nicht zulässig sind Besucherstellplätze, die über maschinenbetriebene Stellplatzanlagen (z. B. Doppelparker) erreicht werden.  
Stellplätze und Fahrradabstellplätze für Besucher, die diesen Qualitätsanforderungen nicht entsprechen, können nach § 6 abgelöst werden.
- (5) Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind. Niederschläge müssen in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sollte eine Teilbefestigung von Stellplätzen mittels Errichtung zweier Fahrspuren der Vollbefestigung Vorrang gewährt werden.

- (6) Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher zu gliedern und abzuschirmen. Je 5 Stellplätze sowie je 50 Fahrradabstellplätze ist zwischen oder neben den Stellplätzen ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m<sup>2</sup> sowie einem Bodenvolumen der Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.
- (7) Notwendige Abstellplätze für Fahrräder sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Rahmengrößen und Reifenbreiten unterschiedliche Fahrradtypen standsicher abgestellt werden können. Eine Anschließmöglichkeit von Fahrradrahmen und Laufrad muss sichergestellt sein. Es sind nur solche Ständer zugelassen, die keine Beschädigungen an den Laufrädern hervorrufen können. Fahrradabstellplätze im Freien und ihre Zu- und Abfahrten sind ausreichend zu beleuchten.
- (8) Tiefgaragen und Teile von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind, soweit die Dachoberflächen nicht als Stellplatzfläche genehmigt sind, mit einer Erdüberdeckung in einer Höhe von mindestens 0,8 m auszuführen. Die Oberflächen sind gärtnerisch anzulegen. Flachdächer oberirdischer Garagenanlagen über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche sollen, soweit von der Konstruktion her möglich, begrünt werden.
- (9) Bei Vorhaben ab einem festgestellten Stellplatzbedarf von 20 Stellplätzen sollen mindestens 25 % der Stellplätze mit der Möglichkeit einer Stromzuleitung (mindestens Leerrohre) für die Ladung von Elektro-Fahrzeugen versehen werden. Bei der Berechnung ist jeweils auf den vollen Stellplatz aufzurunden, wobei die Zahl mindestens „1“ beträgt.
- (10) Bei Vorhaben ab einem festgestellten Abstellplatzbedarf von 20 Fahrradabstellplätzen muss ein Witterungsschutz vorgehalten werden. Dabei müssen 75 % der Fahrradabstellplätze über eine Überdachung oder Einhausung verfügen.

## § 6

### Ablösen der Stellplatzverpflichtung

- (1) Die Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen kann durch Zahlung eines Geldbetrags an die Stadt Oberursel (Taunus) abgelöst werden, wenn die Herstellung von Stellplätzen sowie Fahrradabstellplätzen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist (Stellplatzablösung). Die Ablösung von Fahrradabstellplätzen ist ausschließlich in den Ortskernen sowie der Altstadt zulässig. Ortskerne und Altstadt im Sinne dieser Satzung sind die in Anlage 2 umrandeten Gebiete.
- (2) Ein Anspruch auf Ablöse besteht nicht.
- (3) Die Ablösung soll nicht zugelassen werden, soweit das Bauvorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge hätte, das eine nachhaltige Verschlechterung der lokalen Parkraumsituation befürchten ließe und entlastende öffentliche Parkeinrichtungen in absehbarer Zeit nicht geschaffen werden.
- (4) Hergestellte und per Baulast gesicherte Stellplätze können ausnahmsweise nachträglich, jedoch frühestens nach 5 Jahren abgelöst werden, wenn im näheren Umfeld (quartiersbezogen) ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

## **§ 7 Höhe des Ablösebetrages**

- (1) Der Ablösebetrag für nachzuweisende Stellplätze beträgt im Gemeindegebiet 12.500 EUR pro Stellplatz. Der Ablösebetrag für Fahrradabstellplätze beträgt 1.000 EUR pro Fahrradstellplatz.
- (2) Vor Zahlung des Ablösebetrages darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. In den Fällen der §§ 63 bis 65 HBO ist der Ablösebetrag bis zum Baubeginn zu zahlen.
- (3) Ein Anspruch auf Zuteilung eines Stellplatzes besteht nicht.

## **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen:
  - a) § 1 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet ohne Stellplätze und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
  - b) § 1 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
  - c) § 4 Abs. 3 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 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 Oberursel (Taunus).

## **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung vom 19.12.2013 außer Kraft.

Diese Satzung tritt mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft.

Oberursel (Taunus), den 23.05.2019  
Der Magistrat

Hans-Georg Brum  
Bürgermeister

Öffentlich bekannt gemacht durch Bereitstellung im Internet am 07.06.2019 sowie nachrichtlich in der Taunus Zeitung am 07.06.2019 hierauf hingewiesen.

## Anlage 1 - Bedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen ist auf Grundlage der Regelungen in der Anlage 3 durchzuführen.

Die Stellplatzanforderungen beziehen sich jeweils auf *angefangene* qm oder sonstige Einheiten.

Für die Altstadt gem. Anlage 2 reduziert sich der Stellplatznachweis für die Nutzungen 1.1 bis 1.7, 2.1, 2.2, 3.1 bis 3.3, 5.1 bis 5.8, 6.1 bis 6.3, 9.1 und 9.2 um 50 %.

Für die Ortskerne gem. Anlage 2 reduziert sich der Stellplatznachweis für die Nutzungen 1.1 bis 1.7, 2.1, 2.2, 3.1 bis 3.3, 5.1 bis 5.8, 6.1 bis 6.3, 9.1 und 9.2 um 20 %.

Für den Innenbereich gem. Anlage 2 reduziert sich der Stellplatznachweis für die Nutzungen 1.1 bis 1.7, 2.1, 2.2, 3.1, 6.1, 6.2, 9.2 um 50 %.

### 1. Wohngebäude

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
1.1	Wohngebäude mit bis zu 2 Wohnungen	2 je Wohnung	–	3 je Wohnung	–
1.2	Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen:				
	Wohnungen bis 45 qm Wohnfläche	1,2	10	1	20
	Wohnungen bis 90 qm Wohnfläche	1,5	10	2	20
	Wohnungen über 90 qm Wohnfläche	2,0	10	3	20
1.3	Einzimmer-Apartments (z.B. Mikroapartments)	1 je Appartement	10	1 je Appartement	10
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	–	2 je Wohnung	10
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 Betten	75	2 je 3 Betten	20
1.6	Wohnheime für Studentinnen- u Studenten sowie Schwestern und Pfleger	1 je 3 Betten	10	2 je 3 Betten	20
1.7	Arbeitnehmer/ -innenwohnheime	1 je 2 Betten, jedoch mindestens 3	20	1 je 2 Betten	20

## 2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je angefangene 30 qm Nutzfläche	20	1 je 40 qm Nutzfläche	20
2.2	Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume mit erheblichem Besucher/-innenverkehr (z.B. Arztpraxen, Bankfilialen)	1 je angefangene 20 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 3	75	1 je 30 qm Nutzfläche	75

## 3. Verkaufsstätten

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
3.1	Einzelhandelsbetriebe bis 800 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 je angefangene 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 je Laden *4	75	1 je 50 qm Verkaufsnutzfläche *4	75
3.2	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren ab 800 qm Verkaufsnutzfläche	1 je angefangene 25 qm Verkaufsnutzfläche *4	90	1 je 70 qm Verkaufsnutzfläche*4	90
3.3	Getränkemärkte	1 je angefangene 35 qm Verkaufsnutzfläche *4	90	1 je 100 qm	

## 4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 5 Sitzplätze	90	1 je 15 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Kinos, Vortragssäle)	1 je 10 Sitzplätze	90	1 je 7 Sitzplätze	90

## Anlage 1 zur Stellplatzsatzung

4.3	Gemeindekirchen und vergleichbare Versammlungsstätten von Religionsgemeinschaften	1 je 20 Sitzplätze	90	1 je 15 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen und Versammlungsstätten von Religionsgemeinschaften von überörtlicher Bedeutung	1 je 10 Sitzplätze	90	1 je 25 Sitzplätze	75

**5. Sportstätten**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
5.1	Sportplätze ohne Besucher/-innenplätze sowie Sportparks	1 je 250 qm Sportfläche *5	–	1 je 250 qm Sportfläche	–
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/-innenplätzen	1 je 250 qm Sportfläche *5 , zusätzlich 1 je 15 Besucher/-innenplätze	–	1 je 250 qm Sportfläche	zusätzlich 1 je 15 Besucher/- innenplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucher/-innenplätze	1 je 50 qm Hallenfläche *5	–	1 je 50 qm Hallenfläche	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucher/-innenplätzen	1 je 50 qm Hallenfläche *5 zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze	–	1 je 50 qm Hallenfläche	zusätzlich 1 je 10 Besucher/- innenplätze
5.5	Fitness, Sauna und Tanzschulen	1 je angefangene 20 qm	–	1 je 40 qm	80
5.6	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 200 qm Grundstücksfläche	–	1 je 200 qm Grundstücksfläche	–
5.7	Hallenbäder	1 je 7 Kleiderablagen	–	1 je 7 Kleiderablagen	–
5.8	Bowling-/ Kegelbahnen	4 je Bahn	–	1 je Bahn	–



## 6. Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Tagungsstätten

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 15 qm Gaststättennutzfläche *4	75	1 je 8 qm Gaststättennutzfläche *4	90
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Shisha-Bars)	1 je 8 qm Gaststättennutzfläche *4	75	1 je 8 qm Gaststättennutzfläche *4	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe Tagungsstätten Serviced Apartments / Boardinghouses	1 je 2 Betten, für zugehörige Restaurationsbetriebe Zuschlag nach Nr. 6.1 und 6.2	75	1 je 10 Betten, für zugehörige Restaurationsbetriebe Zuschlag nach Nr. 6.1 und 6.2	–

## 7. Krankenanstalten

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
7.1	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 je 6 Betten	60	1 je 25 Betten	75
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Universitätskliniken, Privatkliniken, Schwerpunktkrankenhäuser)	1 je 4 Betten	50	1 je 40 Betten	50
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalt für langfristig Kranke	1 je 4 Betten	25	1 je 50 Betten	90
7.4	Pflege-, Senioren- und Behindertenheime	1 je 8 Betten	75	1 je 50 Betten	75

## 8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
8.1	Grundschulen	1 je Schulklasse	–	1 je 3 Schüler/-innen	–

## Anlage 1 zur Stellplatzsatzung

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
8.2	Sonstige allgemein bildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 je 25 Schüler/-innen, zusätzlich 1 je 5 Schüler/-innen über 18 Jahre	–	1 je 3 Schüler/-innen	–
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 je 1 Schulklasse	–	1 je 15 Schüler/-innen	–
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 je 8 Studierende	–	1 je 3 Studierende	–
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und vergleichbare Betreuungseinrichtungen	1 je Gruppe, jedoch mindestens 2	–	2 je Gruppe, jedoch mindestens 4	10
8.6	Jugendfreizeitheimen und vergleichbare Einrichtungen	1 je 15 Besucher/-innenplätze	–	1 je 5 Besucher/-innenplätze	10

**9. Gewerbliche Anlagen**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *1	30	1 je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *1	–
9.2	Handwerksbetriebe mit regem Publikumsverkehr (Frisör u.ä.)	1 je angefangene 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 *1	50	1 je angefangene 20 qm Nutzfläche *1	50
9.3	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungsfläche	1 je 80 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *1	–	1 je 150 qm Nutzfläche oder je 5 Beschäftigte *1	20
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	5 je Wartungs- oder Reparaturstand	–	1 je 8 Wartungs- oder Reparaturstände	–
9.5	Tankstellen mit Pflegeplätzen	1 je Pflegeplatz	–	–	–
9.6	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 je Waschanlage *2	–	–	–
9.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 je Waschplatz	–	–	–
9.8	Spiel- und Automatenhalle, Wettbüro, Vergnügungsstätte *6	1 Stellplatz je 8 qm Nutzfläche jedoch mindestens 3 Stellplätze *3	90	1 je 10 qm Nutzfläche*3	90

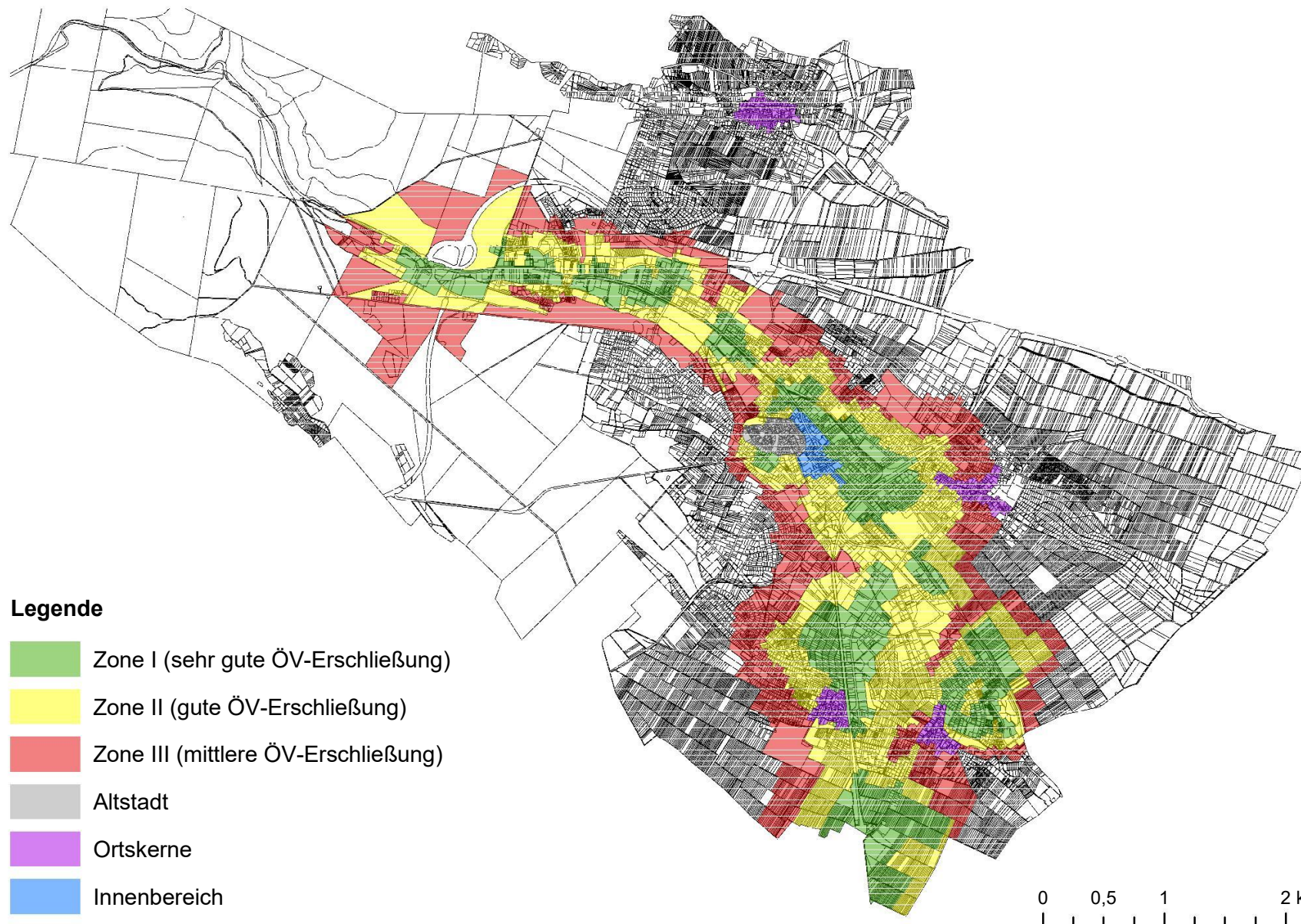
## 10. Verschiedenes

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
10.1	Kleingartenanlage	1 je 2 Kleingärten	–	–	–
10.2	Friedhöfe	1 je 2.000 qm Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–	1 je 750 qm Grundstücksfläche	90

- \* **1** Der Stellplatz- oder Fahrradstellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
- \* **2** Für Waschstraßen ist anstelle von Stellplätzen ein Stauraum für mindestens 10 Fahrzeuge herzustellen.
- \* **3** Bei der Berechnung der Spielhallen - Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht.
- \* **4** Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenräumen, Toiletten, Waschräumen und Stellplatzanlagen
- \* **5** Grundfläche aller der Sportnutzung dienenden Flächen oder Räume mit Ausnahme von Fluren, Zuwegungen, Treppenräumen, Toiletten, Waschräumen und Stellplatzanlagen
- \* **6** Vergnügungsstätte im planungsrechtlichen Sinn: Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung des Besuchers im Vordergrund steht bzw. die in unterschiedlicher Ausprägung ein gewinnbringendes Freizeitangebot vorhalten.

## Anlage 2 - Berechnung des Stellplatzbedarfs in Abhängigkeit von der ÖV-Erschließung

Die Anzahl notwendiger Stellplätze reduziert sich nach § 4 Abs. 1 in Zone I um 20 %, in Zone II um 10 % sowie in Zone III um 5 %.



## Anlage 3 – Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen

### 1. Begriffe

- 1.1 Wohnfläche ist die anrechenbare Grundfläche der Räume von Wohnungen.
- 1.2 Nutzfläche ist die anrechenbare Grundfläche von gewerblichen Räumen.

### 2. Wohnfläche

Zunächst sind die Grundflächen nach Abschnitt 2.1 und daraus die Wohnflächen nach Abschnitt 2.2 zu ermitteln.

#### 2.1 Ermittlung der Grundflächen

- 2.1.1 Die Grundflächen von Wohnräumen sind aus den Fertigmaßen (lichte Maße zwischen den Wänden) zu ermitteln.  
Werden die Maße aus der Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen um 3 % zu verkleinern.
- 2.1.2 In die Ermittlung der Grundflächen sind einzubeziehen die Grundflächen von:  
Fenster- und Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 13 cm tief sind,  
Erkern, Wandschränken und Einbaumöbeln,  
Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2m ist,  
nicht einzubeziehen sind die Grundfläche der Türnischen.
- 2.1.3 Bei der Ermittlung der Grundflächen nach Abschnitt 2.1.1 sind abzurechnen die Grundflächen von:  
Sornsteinen- und sonstigen Mauervorlagen, frei stehende Pfeiler, Säulen usw. mit mehr als 0,1 m<sup>2</sup> Grundfläche, die in ganzer Raumhöhe durchgehen,  
Treppen (Ausgleichsstufen bis zu 3 Steigungen zählen nicht als Treppen),  
nicht abzurechnen sind die Grundflächen von:  
Wandgliederungen in Stuck, Gips, Mörtel und dergleichen, Scheuerleisten, Tür- und Fensterbekleidungen und -umrahmungen, Wandbekleidungen, Öfen, Kaminen, Heizkörpern und Kochherden, Stützen und Streben, die frei stehen oder vor der Wand hervortreten, wenn ihr Querschnitt (einschließlich einer Umkleidung) höchstens 0,1 m<sup>2</sup> beträgt.

#### 2.2 Ermittlung der Wohnflächen

Von den nach Abschnitt 2.1 berechneten Grundflächen der einzelnen Räume oder Raumteile sind bei der Ermittlung der Wohnfläche anzurechnen:

- 2.2.1 voll:  
die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m,
- 2.2.2 zur Hälfte:  
die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m und weniger als 2 m und von nicht ausreichend beheizbaren Wintergärten,
- 2.2.3 zu einem Viertel:  
die Grundflächen von Hauslauben (Loggien), Balkonen, gedeckten Freisitzen,
- 2.2.4 nicht:  
die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m und von nicht gedeckten Terrassen und Freisitzen.

### 3. Nutzfläche

Die Nutzflächen von gewerblichen Räumen sind nach Abschnitt 2.1 und 2.2 analog zu berechnen.