

## **Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach in ihrer Sitzung am 08.06.2020 folgende Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach und am 06.12.2021 den 1. Nachtrag beschlossen:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Bad Schwalbach.

### **§ 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 von Menschen mit Behinderungen, hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Die Herstellungspflicht für Fahrradabstellplätze nach § 52 Abs. 5 HBO bleibt unberührt.

(2) Wesentliche Änderungen von Anlagen nach Abs. 1 oder wesentliche Änderungen in ihrer Benutzung stehen der Errichtung i. S. des Abs. 1 gleich.

(3) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Stellplätze).

(4) Auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen wird verzichtet, soweit

a) durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder Aufstockung keine zusätzliche, abgeschlossene Wohneinheit entsteht.

### **§ 3**

#### **Größe**

(1) Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO vom 17. November 2014, GVBl. I Seite 286).

(2) Zufahrten zu Stellplätzen von öffentlichen Straßen müssen ausreichende Mindestbreiten aufweisen. Sie sollten nicht breiter als 7,50 m sein.

### **§ 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 Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.

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

(6) Sofern Garagen und/oder Carports errichtet werden, gelten die gleichen Zahlen wie im Falle der Errichtung von Stellplätzen.

## **§ 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 erreichbar sein. Bei Einfamilienhäusern (eine Wohneinheit) kann hiervon abgewichen werden.

(2) 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 entgegenstehen. Es ist eine ferngesteuerte, elektrische Toröffnung einzubauen. Manuell zu bedienende Zufahrtshemmnisse (Ketten, Poller, u. ä.) zum Stauraum vor Garagen oder zu Carports sind nicht zulässig.

(3) Stauräume vor Garagen gelten im Sinne des § 1 Abs. 1 nicht als Stellplätze. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass dann zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorhanden sind und diese tatsächlich durch einen Haushalt genutzt werden. Eine geringere Anzahl von sog. gefangenen Stellplätzen (hintereinanderliegende Stellplätze) sind in Ausnahmefällen bei gewerblichen Objekten und bei öffentlichen Einrichtungen für Personalparkplätze zulässig.

(4) Stapelparkanlagen für zwei oder drei übereinander abzustellende Kraftfahrzeuge sind nur in Garagengebäuden zulässig. Stapelparkanlagen für mehr als drei übereinander abzustellende Kraftfahrzeug dürfen nur in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie in sonstigen Sondergebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) errichtet werden.

(5) Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 4 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von zumindest 6,50 m<sup>2</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.

(6) Die Oberfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht selbst als Einstellplatz-fläche genehmigt ist, als Grünfläche mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flachdächer ebenerdiger Garagenanlagen mit über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche sollen begrünt werden.

## **§ 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 200 m Fußweg) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck sowohl öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich das Nutzungsrecht im Grundbuch 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 Bad Schwalbach.

(3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt 20.000 EUR je Stellplatz.

(4) Bei Bauvorhaben, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen, oder die von erheblicher städtebaulicher Bedeutung sind, kann der Magistrat auf Antrag den Ablösebetrag bis zur Hälfte ermäßigen.

## **§ 9**

### **Ordnungswidrigkeiten**

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

(2) § 2 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.

(3) § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.

(4) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.

(5) 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.

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

## **§ 10**

### **Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

## **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.

Bad Schwalbach, 22.12.2021

gez. Markus Oberndörfer

---

(Ort, Datum)

---

Bürgermeister

Kurdirektor

Bezüglich der Fahrradstellplätze wird auf § 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 52 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (GVBl. Hessen v. 6. 6. 2018 S. 247) verwiesen.

§ 89 (1) S.1 Nr.3 Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften. Zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen ... können durch Rechtsverordnung Vorschriften erlassen werden über 3. die Anforderungen ... für Abstellplätze für Fahrräder sowie über die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder.

§ 52 (5) 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). ... Die Abstellplätze für Fahrräder müssen schwellenlos erreichbar sein. Ist durch Satzung der Gemeinde keine abweichende Regelung getroffen, müssen notwendige Abstellplätze in Gestaltung, Größe und Zahl einer Rechtsverordnung nach § 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 entsprechen. ...

## **Bekanntmachungsvermerk:**

Die vorstehend ausgefertigte Satzung wurde am 24.12.2021 im Wiesbadener Kurier/ Untertaunusausgabe öffentlich bekannt gemacht.