



Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch die Geltungsdauer des § 27 Abs. 3a verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915) sowie der §§ 52, 86 und 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim in ihrer Sitzung am 22.09.2022 die nachstehende

Stellplatzsatzung

beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Örtlicher Geltungsbereich
Diese Satzung gilt für den gesamten Gemarkungsbereich der Gemeinde Nauheim.
- (2) Sachlicher Geltungsbereich
Die Festsetzungen dieser Satzung gelten nur, soweit nicht in einem Bebauungsplan oder in einer Gestaltungssatzung andere Festsetzungen enthalten sind.

§ 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 für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze, Garagen und Abstellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertig gestellt sein.
- (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).
- (3) Der Gemeindevorstand kann auf Antrag die Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die nach dieser Satzung herzustellen sind, zulassen, wenn die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist (Stellplatzablösung). Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösebetrages ergibt sich aus § 7.

§ 3 Größe

- (1) Garagen und Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Für die Stellplätze sind mindestens folgende Grundflächen vorzusehen:

1 Stellplatz für Personenkraftwagen	2,60 x 5,50 m
1 Stellplatz für Lastkraftwagen	4,00 x 10,00 m
1 barrierefreier Stellplatz	3,50 x 5,50 m
- (2) Einschließlich der Flächen für Zufahrten werden folgende Platzgrößen je Fahrzeug bestimmt, soweit nicht im Einzelfall geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Für einen Personenkraftwagen oder einen Lastkraftwagen bis zu 2,8 t Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit höchstens 9 Sitzplätzen oder einem Anhänger | 18 m ² , |
| 2. für einen barrierefreien Stellplatz | 25 m ² , |
| 3. für einen Lastkraftwagen von mehr als 2,8 t bis 10 t Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit mehr als 9 Sitzplätzen | 50 m ² , |
| 4. für einen Lastkraftwagen von mehr als 10 t Gesamtgewicht oder ein Sattelfahrzeug oder einen Gelenkbus | 150 m ² . |
- (3) Für Fahrradabstellplätze werden, soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist, 1,4 m² je Fahrrad als Mindestgröße bestimmt. Sie sollen ebenerdig liegen. Werden sie auf anderen Ebenen hergestellt, muss die Zuwegung mittels geeigneter Rampen oder Aufzüge erfolgen.
- (4) Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung, GaV, vom 17.11.2014, GVBl. Seite 286).

§ 4 Zahl

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen, Stellplätze und Abstellplätze 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 Garagen, Stellplätze und Abstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- (3) Werden für mehrere bauliche oder sonstige Anlagen, deren Geschäfts- oder Hauptbetriebszeiten sich zeitlich ablösen, gemeinsame Stellplätze geschaffen, so bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem höchsten 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. Für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau ist dabei regelmäßig von einem reduzierten Stellplatzbedarf auszugehen.
- (5) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist die schriftliche Zustimmung der Gemeinde 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.

§ 5 Beschaffenheit

- (1) Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn für jede Wohneinheit mindestens ein separat anfahrbarer Stellplatz vorhanden ist und die vorhandene oder geplante Bebauung eine andere Anordnung nicht zulässt.
- (2) Bei Stellplätzen sind mindestens die Fahrspuren mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Sickersteine) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind. Niederschläge sollen versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden.
- (3) Für je 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgeeigneter Laubbaum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Regelung gilt nicht für Stellplätze in Tiefgaragen oder innerhalb von Gebäuden (z.B. Garagengeschoss). Stellplätze mit mehr als 1.000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen. Festsetzungen zu Baumpflanzungen in Bebauungsplänen haben Vorrang.

§ 6 Standort

- (1) Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) 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 Ablösebetrag

- (1) Die Ablösungsbeträge für Stellplätze nach § 3 Abs. 2 Nr. 1-3 der Satzung werden
 - a) nach den durchschnittlichen Herstellungskosten ebenerdiger Parkeinrichtungen im Gemeindegebiet bemessen, diese werden auf 170,- € festgesetzt,
 - b) auf der Grundlage des Bodenrichtwertes der Stellplatzfläche auf dem Baugrundstück bemessen.

Das Gemeindegebiet Nauheim wird in 3 Zonen mit durchschnittlichen Bodenrichtwerten aufgeteilt. Diese betragen:

Zone 1	Gewerbegebiet	190,- €
Zone 2	Mischgebiet	525,- €
Zone 3	Wohngebiet	625,- €

Berechnung der Ablösebeträge

Zone 1

a) $170,- \text{ €/m}^2 + \text{ b) } 190,- \text{ €/m}^2 = 360,- \text{ €/m}^2$

Stellplatz von 18 m ²	6.480,- €
Stellplatz von 50 m ²	18.000,- €
Stellplatz von 150 m ²	54.000,- €

Zone 2

a) $170,- \text{ €/m}^2 + \text{ b) } 525,- \text{ €/m}^2 = 695,- \text{ €/m}^2$

Stellplatz von 18 m ²	12.510,- €
Stellplatz von 50 m ²	34.750,- €
Stellplatz von 150 m ²	104.250,- €

Zone 3

a) $170,- \text{ €/m}^2 + \text{ b) } 625,- \text{ €/m}^2 = 795,- \text{ €/m}^2$

Stellplatz von 18 m ²	14.310,- €
Stellplatz von 50 m ²	39.750,- €
Stellplatz von 150 m ²	119.250,- €

- (2) Aus der Zahlung des Ablösebetrages entsteht kein Anspruch auf die Zuteilung eines Stellplatzes.
- (3) Die Zahlung des Ablösebetrages ist vor Erteilung der Baugenehmigung fällig.

§ 8

Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder

Die Anwendung des § 52 Abs. 4 Satz 1 und 2 HBO wird ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser grundsätzlichen Regelung kann im Einzelfall die Ersetzung von notwendigen Stellplätzen durch Abstellplätze für Fahrräder zugelassen werden, sofern dies aus der besonderen Lage des Grundstücks heraus begründet ist.

§ 9

Sonderregelungen

(1) Bei Vorhaben

- ist ab 10 Pkw-Stellplätzen 1 Stellplatz als Stellplatz für Menschen mit Behinderung,
- sind ab 20 Pkw-Stellplätzen 2 Stellplätze als Stellplatz für Menschen mit Behinderung,
- sind ab 30 Pkw-Stellplätzen 3 Stellplätze als Stellplatz für Menschen mit Behinderung,

zusätzlich in der Nähe des Zugangs anzulegen. Die zusätzlich angelegten Stellplätze sind als Stellplatz für Menschen mit Behinderung zu kennzeichnen.

- (2) Für Vorhaben nach den laufenden Nummern 3.3, 3.4, 9.1, 9.2 der Anlage zur Stellplatzsatzung ist neben den Stellplätzen für Personenkraftwagen 1 Stellplatz für Lastkraftwagen zusätzlich herzustellen.

- (3) Für Vorhaben nach den laufenden Nummern 4.1, 4.2, 6.3 der Anlage zur Stellplatzsatzung ist neben den Stellplätzen für Personenkraftwagen 1 Stellplatz für Busse herzustellen.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 Hessischer Bauordnung handelt, wer entgegen
- § 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.
 - § 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.
- (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 19.02.1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 05.10.2021 (BGBl. I S. 4607), findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim.

§ 11 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 18.12.2018 außer Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Nauheim, den 25.11.2022

DER GEMEINDEVORSTAND
DER GEMEINDE NAUHEIM


Jan Fischer
Bürgermeister



Anlage zur Stellplatzsatzung der Gemeinde

Anlage zur Stellplatzsatzung			
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhaus-hälften, Reihenhäuser (auch, wenn sie Teil einer Gesamtanlage sind)	2 Stpl. je Wohnung	2 Stpl. je Wohnung
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	2 Stpl. je Wohnung
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,5 Stpl. je Wohnung	0,5 Stpl. je Wohnung
1.4	Wochenend- u. Ferienhäuser	2 Stpl. je Wohnung	2 Stpl. je Wohnung
1.5	Kinder- u. Jugendwohnheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	1 Stpl. je 3 Betten
1.6	Studentinnen-, Studentenwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten	1 Stpl. je Bett
1.7	Schwestern-, Pflegewohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	1 Stpl. je 3 Betten
1.8	Arbeitnehmerinnen-, Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3	1 Stpl. je 3 Betten
1.9	Altenwohnheime, Altenheime	1 Stpl. je 6 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	1 Stpl. je 5 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche	1 Stpl. je 60 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dergl.)	1 Stpl. je 20 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Kioske, Lottoannahmestellen, Imbissstände (Straßenverkauf ohne Sitzgelegenheit), Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je 35 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stellplätze je Laden	1 Stpl. je 70 m ² Verkaufsnutzfläche
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucher/innenverkehr	1 Stpl. je 50 m ² Verkaufsnutzfläche	1 Stpl. je 100 m ² Verkaufsnutzfläche
3.3	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte bis 800 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 15 m ² Verkaufsnutzfläche	1 Stpl. je 100 m ² Verkaufsnutzfläche
3.4	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 800 m ² Verkaufsfläche)	1 Stpl. je 30 m ² Verkaufsnutzfläche	1 Stpl. je 100 m ² Verkaufsnutzfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	1 Stpl. je 15 Sitzplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragshäuser)	1 Stpl. je 7 Sitzplätze	1 Stpl. je 7 Sitzplätze
4.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 25 Sitzplätze	1 Stpl. je 15 Sitzplätze
4.4	Kirchen von über örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 15 Sitzplätze	1 Stpl. je 25 Sitzplätze
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucher/innen-plätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucher/innenplätzen	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 30 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucher/innenplatz	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucher/innenplätze und Fitnesscenter/-studio	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucher/innenplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 m ² Grundstücksfläche	1 Stpl. je 200 m ² Grundstücksfläche
5.6	Hallen- und Saunabäder	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 10 Besucher/innenplätze
5.7	Tennisplätze	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 2 Spielfelder, zusätzlich 1 je 10 Besucher/innenplätze
5.8	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	5 Stpl. je Minigolfanlage
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	2 Stpl. je Bahn
5.10	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 Stpl. je 3 Boote	1 Stpl. je 5 Boote
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 8 Sitzplätze	1 Stpl. je 4 Sitzplätze
6.2	Diskotheiken	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	1 Stpl. je 8 Sitzplätze
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 4 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	1 Stpl. je 25 Betten

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	1 Stpl. je 10 Betten
7	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 5 Betten	1 Stpl. je 25 Betten
7.2	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 3 Betten	1 Stpl. je 50 Betten
7.3	Altenpflegeheime	1 Stpl. je 8 Betten	1 Stpl. je 50 Betten
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 30 Schüler/innen	1 Stpl. je 3 Schüler/innen
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/innen, zusätzlich 1 Stpl. je 5 Schüler/innen über 18 Jahre	1 Stpl. je 3 Schüler/innen
8.3	Schulen für Menschen mit Behinderung	1 Stpl. je 15 Schüler/innen	1 Stpl. je 15 Schüler/innen
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen, sonstige Einrichtungen der Erwachsenenbildung	1 Stpl. je 4 Studierende	1 Stpl. je 6 Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergl.	1 Stpl., je 25 Kinder, jedoch mind. 2 Stellplätze	1 Stpl. je 25 Kinder
8.6	Jugendfreizeittreffs und Vergleichbares	1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 5 Besucher/innenplätze
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 60 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1 Stpl. je 60 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1 Stpl. je 5 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	1 Stpl. je 5 Wartungs- oder Reparaturstände
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Stpl. je Pflegeplatz	
9.5	Automatische Kraftfahrzeug-Waschstraßen	5 Stpl. je Waschanlage	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
9.7	Spiel- und Automatenhallen	1 Stpl. je 8 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze	1 Stpl. je 20 m ² Nutzfläche
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	1 Stpl. je 2 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze	1 Stpl. je 750 m ² Grundstücksfläche