

# Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. 2000 I S. 2) und der §§ 44, 76 und 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal in ihrer Sitzung am 27.06.2005 die folgende Satzung beschlossen:

## § 1

### Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Niddatal.

## § 2

### Herstellungspflicht

- (1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt 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) In § 8 werden die Gebiete Niddatals bestimmt, in denen die Verpflichteten unter Fortfall der Herstellungspflicht einen Geldbetrag an die Stadt zu zahlen haben, falls die Herstellung von notwendigen Garagen oder Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist (Ablösung). Die Höhe des Geldbetrages ergibt sich aus § 8.
- (4) In begründeten Einzelfällen kann von der Anwendung dieser Satzung abgesehen werden. Entscheidungsberechtigt ist der Magistrat.

## § 3

### Größe

- (1) Garagen und Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen.

Folgende Größen werden festgesetzt:

1. Für einen Personenkraftwagen oder einen Lastkraftwagen bis zu 2,5 t Gesamtgewicht oder einen Omnibus mit höchstens 10 Sitzplätzen oder einen Anhänger 15 m<sup>2</sup>
2. Für einen Lastkraftwagen von mehr als 2,5 t bis 10 t Gesamtgewicht oder einen

Omnibus mit mehr als 10 Sitzplätzen	50 m <sup>2</sup>
3. Für einen Lastkraftwagen von mehr als 10 t Gesamtgewicht oder ein Sattelfahrzeug oder einen Gelenkbus	150 m <sup>2</sup>

Im übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung, GaVO)<sup>1</sup>.

- (2) Für Fahrradabstellplätze werden, soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist, 1,2 m<sup>2</sup> je Fahrradabstellplatz als Mindestgröße bestimmt.

#### **§ 4**

##### **Zahl**

- (1) Die Zahl der herzustellenden Garagen oder Stellplätze nach § 3 Abs.1 Nr. 1 sowie der Abstellplätze nach § 3 Abs. 2 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) 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) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist die Zustimmung der Stadt erforderlich.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.
- (7) Die Zahl der herzustellenden Garagen oder Stellplätze nach § 3 Abs.1 Nr. 2 und 3 wird individuell nach dem Maßstab in § 2 Abs. 1 ermittelt.

#### **§ 5**

##### **Beschaffenheit**

- (1) Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.
- (2) Die Beschaffenheit der Garagen richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der Garagenverordnung.
- (3) Für je vier Garagen oder Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der

Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

Stellplätze mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raum-gliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

## **§ 6**

### **Standort**

Garagen, Stellplätze und Abstellplätze 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 zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück (bis zu 300 m) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.

## **§ 7**

### **Anordnung**

- (1) Garagen und Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein.
- (2) Bei Wohngebäuden mit einer Wohneinheit dürfen Stellplätze oder Garagen gefangen angeordnet werden.
- (3) Bei Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten darf die Anzahl der Stellplätze oder Garagen, welche die Anzahl der im Gebäude untergebrachten Wohneinheiten überschreitet, gefangen angeordnet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass jeweils ein einzeln anfahrbarer und der dahinter liegende gefangene Stellplatz durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit einer bestimmten Wohneinheit zugeordnet werden.

## **§ 8**

### **Ablösung**

- (1) In folgenden Gebieten der Stadt Niddatal ist eine Ablösung möglich:

- a) Stadtteil Assenheim:

- Im Gebiet innerhalb der Niddaschleife begrenzt an drei Seiten durch die Nidda. Im Süden endet das Gebiet mit den beiden letzten Grundstücken der Hauptstraße und den beiden letzten Grundstücken der Mühlenstraße.
- Auf den Grundstücken Bahnhofstraße Nr. 1 bis 14 sowie Nr. 16.
- Auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 24 A, wenn in der (im Hessischen Straßengesetz festgesetzten) Bauverbotszone des Grundstücks gelegene Stellplätze entfallen müssen.
- Auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 24, die durch die Errichtung des Außenleergutlagers entfallenden fünf Stellplätze.

- b) Stadtteil Bönstadt:

Der Straßenzug Assenheimer Straße/Erbstädter Straße, beginnend an der Kreuzung Schießrain/Viehweg und endend am Friedhof einschließlich der Seitenstraßen ohne die Straßen Schießrain und Viehweg.

c) Stadtteil Ilbenstadt:

Das Gebiet östlich der B 45 ohne Spessartring und Schulstraße und ohne Friedberger und Hanauer Straße.

(2) Für die in Abs. 1 beschriebenen Gebiete werden folgende Ablösungsbeträge festgelegt:

Stellplätze oder Garagen nach:

§ 3 Abs. 1 Nr. 1: 5.000 EUR

§ 3 Abs. 1 Nr. 2: 16.000 EUR

§ 3 Abs. 1 Nr. 3: 48.000 EUR

## **§ 9**

### **Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer entgegen

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

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

(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG)<sup>2</sup> findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

(4) 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) Gleichzeitig tritt die Einstellplatzsatzung vom 11.05.1995, geändert am 25.02.2002 außer Kraft.

Niddatal, den 28.06.2005

Der Magistrat der Stadt Niddatal

Dr. Hertel  
Bürgermeister

Siegel

<sup>1</sup> GaVO vom 16.11.1995 (GVBl. I S. 514)

<sup>2</sup> OWiG in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 13.12.2001 (BGBl. I S. 3574)

## Anlage zur Stellplatzsatzung

<b>Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder</b>					
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/-innen (in %)	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher/-innen (in %)
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>				
1.1	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	--	0	
1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	--	2 je Wohnung	
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	--	2 je Wohnung	
1.4	Kinder-, Jugend-, Schülerinnen- und Schülerwohn- und –freizeitheime	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mindestens 2 Stpl.	50	1 je 3 Betten	
1.5	Studentinnen-, Studenten-, Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmer-wohnheime	1 Stpl. je 2 Betten	10	1 je Bett	
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 4 Betten jedoch mind. 3 Stpl.	10	1 je 3 Betten	
1.7.	Asylbewerberwohnheime und – unterkünfte	1 Stpl. je 6 Betten, jedoch mindestens 3	-	1 je 2 Betten	
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>				
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche	20	1 je 60 qm Nutzfläche	
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stpl. je 20 qm, jedoch mindestens 3 Stpl.	75	1 je 50 qm Nutzfläche	
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.2)</b>				
3.1	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je 35 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden		1 je 70 qm Verkaufsnutzfläche	
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 20 qm Verkaufsnutzfläche		1 je 100 qm Verkaufsnutzfläche	
3.3	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche		1 je 200 qm Verkaufsnutzfläche	
3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 35 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.			

<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (ausser Sportstätten), Kirchen</b>				
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)□	1 Stpl. je 5 Sitzplätze sowie 1 Stpl. je 5 Stehplätze		1 je 10 Sitzplätze	
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze		1 je 10 Sitzplätze	
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 25 Sitzplätze		1 je 15 Sitzplätze	
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 15 Sitzplätze		1 je 25 Sitzplätze	
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>				
5.1	Sportplätze ohne Besucher/-innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche	--	1 je 250 qm Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/-innenplätzen	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze	--	1 je 250 qm Sportfläche	
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze	--	1 je 50 qm Hallenfläche, zusätzl. 1 je 15 Besucher/-innenplätze	
5.4	Tanz-, Ballett, Fitness- und Sportschulen	1 Stpl. je 25 qm Sportfläche		1 je 25 qm Sportfläche	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 250 qm Grundstücksfläche		1 je 250 qm	
5.6	Hallen- und Saunabäder	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen, zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucher/-innenplätze	--	1 je 10 Kleiderablagen, zusätzl. 1 je 10 Besucher/innenplätze	
5.7	Tennisplätze	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher/-innenplätze	--	1 je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher/-innenplätze	
5.8	Minigolfplätze	8 Stpl.		8	
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	--	2 je Bahn	
5.10	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 Stpl. je 2 Boote		1 je 3 Boote	
5.11	Vereinshäuser und -anlagen, soweit nicht unter 5.1-5.10 aufgeführt	1 Stpl. je 200 qm			
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>				
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Bistros u.ä.	1 Stpl. je 10 qm Nutzfläche		1 je 10 Nutzfläche	
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietes, Spielcasinos, Automatenhallen	1 Stpl. je 6 qm Nutzfläche (siehe Ziff. 11.1)		1 je 6 qm Nutzfläche	

6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1		1 je 15 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsb. Zuschlag n. Nr. 6.1	
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 15 Betten		1 je 10 Betten	
<b>7</b>	<b>Krankenhäuser</b>				
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. je 4 Betten	60	1 je 25 Betten	
7.2	Pflegeheime	1 Stpl. je 8 Betten	75	1 je 50 Betten	
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>				
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 20 Schüler/-innen	--	1 je 3 Schüler/-innen	
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stpl. je 20 Schüler/-innen, zusätzl. 1 Stpl. je 10 Schüler/-innen über 18 Jahre	--	1 je 3 Schüler/-innen	
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler/-innen	--	1 je 15 Schüler/-innen	
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 3 Studierende	--	1 je 3 Studierende	
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	1 Stpl. je Gruppenraum, jedoch mind. 2 Stpl.	--	1 je Gruppenraum, jedoch mind. 2.	
8.6	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	--	1 je 15 qm Nutzfläche	
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>				
9.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 60 qm Nutzfläche	10 - 30	1 je 60 qm Nutzfläche	
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 qm Nutzfläche	--	1 je 100 qm Nutzfläche	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	--	1 je 5 Wartungs- oder Reparaturstände	
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz	--	--	
9.5	Automatische Kfz-Waschstraße	5 Stpl. je Waschanlage	--	--	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 Stpl. je Waschplatz	--	--	
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>				
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 Stpl. je 3 Nutzungseinheiten	--	1 je 2 Nutzungseinheiten	
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000 qm Grundstücksfläche jedoch mind. 10 Stpl.	--	1 je 750 qm Grundstücksfläche	
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 Stpl. je 250 qm Nutzfläche	--	1 je 100 qm Nutzfläche	
<b>11</b>	<b>Anwendungsbestimmungen</b>				
11.1	Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht (DIN 277).				
11.2	Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen (DIN 277).				
11.3	Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzfläche oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.				