

Es handelt sich hier um eine Lesefassung der Satzung vom 01. April 2009

## **Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Schlangenbad**

**Satzung der Gemeinde Schlangenbad über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

### **§ 1 - Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Schlangenbad.

### **§ 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 - Größe**

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

### **§ 4 - Zahl**

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen, Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1, 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 Gemeinde erforderlich.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

### **§ 5 - Beschaffenheit**

- (1) Stellplätze sind mit einem geeigneten Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen.  
Im Falle eines notwendigen Schutzes des Grundwassers und der Heilquellen sind besondere Ausführungsarten durchzuführen.
- (2) Garagen und Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben hiervon unberührt.
- (3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bei verdichteter Bebauung in den Ortskernen hiervon abgewichen werden: Zufahrten / Stauräume zu Garagen und Carports sowie hintereinander liegende Stellplätze können als notwendige Stellplätze anerkannt werden, wenn öffentlich-rechtlich sichergestellt wird, dass dann zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorhanden sind und diese tatsächlich durch einen Haushalt genutzt werden.
- (4) Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 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 raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

### **§ 6 - Standort**

- (1) 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 (bei Stellplätzen und Garagen bis zu 300 m Fußweg, bei Abstellplätzen für Fahrräder höchstens 30 m Fußweg) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.

### **§ 7 - Ablösung**

- (1) Die Herstellungspflicht für PKW kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung der Garage oder des Stellplatzes auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung aus

rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.

- (2) Über den Antrag entscheidet der Gemeindevorstand der Gemeinde.
- (3) Dem zu entrichtenden Ablösebetrag wird die Zahl der notwendigen Garagen, Abstellplätze oder Stellplätze zugrunde gelegt. Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages richtet sich nach Anlage 2 dieser Satzung und errechnet sich je Quadratmeter Stellfläche aus:
- a) 60 % des Quadratmeterpreises des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen des jeweiligen Ortsteiles und
  - b) 60 % des Quadratmeterpreises der durchschnittlichen Herstellungskosten öffentlicher Parkplätze im Gebiet der Gemeinde Schlangenbad.
- (4) Die durchschnittlichen Herstellungskosten für einen Stellplatz in der Gemarkung Schlangenbad betragen:
- |   |          |
|---|----------|
| a) Für einen Personenkraftwagen (18 m <sup>2</sup> einschließlich Zufahrten und Zuwegung)   | 2.700 €  |
| b) Für einen Lastkraftwagen bis zu 2,8 t zul. Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit höchstens 10 Sitzplätzen oder einem Anhänger (25 m <sup>2</sup> einschließlich Zufahrten und Zuwegung) | 3.750 €  |
| c) Für einen Lastkraftwagen von mehr als 2,8 t bis 7,5 t zul. Gesamtgewicht oder einen Omnibus mit mehr als 10 Sitzplätzen (50 m <sup>2</sup> einschließlich Zufahrten und Zuwegung)      | 7.500 €  |
| d) Für einen Lastkraftwagen von mehr als 7,7 t Gesamtgewicht oder ein Sattelfahrzeug oder einen Gelenkbus (150 m <sup>2</sup> einschließlich Zufahrten und Zuwegung)                      | 22.500 € |
- (5) In anderen Fällen entscheidet der Gemeindevorstand über die Höhe des Ablösebeitrages.
- (6) Bei Bauvorhaben, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen oder die von erheblicher städtebaulicher Bedeutung sind, kann der Gemeindevorstand auf Antrag den Ablösebetrag bis zur Hälfte ermäßigen.

### **§ 8 - 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) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Gemeindevorstand.

### **§ 9 - Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.
- (3) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Schlangenbad vom 04.05.1995 außer Kraft.

## Anlage 1 zur Stellplatzsatzung (§ 2 Abs. 1)

<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 sowie Doppel- bzw. Reihenhäuser, die gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt werden	2 Stpl. je Wohnung		3 je Wohnung	
1.2	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (ELW max. ¼ der Gesamtwohnfläche), Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung	Bei mehr als 2 Wohnungen: 10	2 je Wohnung	
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Altenwohnung, übrige Wohnungen wie Ziffer 1.2		0,2 je Wohnung	
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung		2 je Wohnung	
1.5	Kinder-, Jugend-, Schülerinnen- und Schülerwohn- und -freizeitheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stellplätze	50	2 je 3 Betten	
1.6	Studentinnen- und Studentenwohnheime	1 Stpl. je 4 Betten	10	1 je Bett	
1.7	Schwestern- und Pflegerwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze	10	1 je 3 Betten	
1.8	Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze	10	1 je 3 Betten	
1.9	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 8 Betten jedoch mind. 3 Stpl.	10	1 je 10 Betten	
1.10	Asylbewerberwohnheime und -unterkünfte	1 Stpl. je 4 Betten, jedoch mindestens 3		1 je 2 Betten	
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>				
2.1	Büro- u. Verwaltungs-räume 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</b> (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.2)				
3.1	Läden und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 35 q Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden		1 je 70 Verkaufsnutzfläche	
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucher/innenverkehr	1 Stpl. je 50 qm Verkaufsnutzfläche		1 je 100 qm Verkaufsnutzfläche	
3.3	Verbrauchermärkte	1 Stpl. je 15 qm Verkaufsnutzfläche		1 je 100 qm Verkaufsnutzfläche	
3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.			
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (ausser Sportstätten), Kirche</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 20 Sitzplätze	
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 7 Sitzplätze		1 je 7 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 Zuschauer/-innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche		1 je 250 qm Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Zuschauer/-innenplätzen	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Zuschauer/-innenplätze		1 je 250 qm Sportfläche	
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Zuschauer/-innenplätze		1 je 50 qm Hallenfl., zusätzl. 1 je 15 Zuschauer/-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 200 qm Grundstücksfläche		1 je 200 qm Grundstücksfläche	
5.6	Hallen- und Saunabäder	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenpl.		1 je 10 Kleiderablg., zusätzl. 1 je 10 Besucher/-innenplätze	
5.7	Tennisplätze	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze		1 je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher/-innenplätze	

5.8	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage		6 je Minigolfanlage	
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn		2 je Bahn	
5.10	Vereinshäuser und -anlagen, soweit nicht unter 5.1-5.09 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 12 qm Nutzfläche		1 je 10 qm Nutzfläche	
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietes, Spielcasinos, Automatenhallen	1 Stpl. je 8 qm Nutzfläche (siehe Ziff. 11.1)		1 je 6 qm Nutzfläche	
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 4 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1		1 je 25 Betten, für zugehörigen Restaurationsb. Zuschlag n. Nr. 6.1	
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten		1 je 10 Betten	
<b>7</b>	<b>Krankenhäuser</b>				
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. je 3 Betten	60	1 je 40 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 30 Schüler/-innen		1 je 3 Schüler/-innen	
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/-innen, zusätzl. 1 Stpl. je 5 Schüler/-innen über 18 Jahre		1 je 3 Schüler/-innen über 18 Jahre	
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 6 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 oder je 3 Beschäftigte	20	1 je 60 qm Nutzfl. oder je 3 Beschäftigte	
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte		1 je 100 qm Nutzfläche oder je 5 Beschäftigte	
9.3	Krafffahrzeugwerkstätten	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	3 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 200 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, Treppenräumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen (DIN 277).				
11.3	Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzfläche oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.				
11.4	Der Stellplatzbedarf zu 9. ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.				

## Anlage 2 zur Stellplatzsatzung (§ 7 Ablösung Abs. 3 – 5)

Berechnung des Ablösebetrages pro m <sup>2</sup> abzulösende Stellfläche			
im Ortsteil	<b>60 % des Bodenwertes</b> (für Wohnbauflächen, Gutachterausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises, Stand 01.01.2008) [€/m <sup>2</sup> ] § 7 (3)a	<b>60 % der Herstellungskosten</b> (ca. 2.700 € pro PKW-Stellplatz, Stand 12/2008) [€/m <sup>2</sup> ] § 7 (3)b	<b>Geldbetrag für abzulösende Stellfläche [€/m<sup>2</sup>]</b> § 7 (3)
Schlangenbad	150 +	90 =	240
Georgenborn	198 +	90 =	288
Wambach	72 +	90 =	162
Bärstadt	114 +	90 =	204
Hausen	114 +	90 =	204
Obergladbach	66 +	90 =	156
Niederglabach	60 +	90 =	150

Ablösebetrag in € pro abzulösenden Stellplatz				
im Ortsteil	<b>PKW</b> 18 m <sup>2</sup> § 7 (4)a	<b>LKW &lt; 2,8 t</b> Bus max. 10 Sitzp. 25 m <sup>2</sup> § 7 (4)b	<b>LKW 2,8 - 7,5 t</b> Bus über 10 Sitzp. 50 m <sup>2</sup> § 7 (4)c	<b>LKW &gt; 7,7 t</b> Gelenkbus etc. 150 m <sup>2</sup> § 7 (4)d
Schlangenbad	4.320 €	6.000 €	12.000 €	36.000 €
Georgenborn	5.184 €	7.200 €	14.400 €	43.200 €
Wambach	2.916 €	4.050 €	8.100 €	24.300 €
Bärstadt	3.672 €	5.100 €	10.200 €	30.600 €
Hausen	3.672 €	5.100 €	10.200 €	30.600 €
Obergladbach	2.808 €	3.900 €	7.800 €	23.400 €
Niederglabach	2.700 €	3.750 €	7.500 €	22.500 €