



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

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 Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad in ihrer Sitzung am 22.05.2019 die folgende Satzung beschlossen:

§ 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 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) 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).

§ 3 - Größe

- (1) Garagen und Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Für PKW-Stellplätze wird eine Mindestgröße von 2,50 m x 5,00 m festgesetzt, im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung, GaV).

§ 4 - Zahl

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Stellplätze 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 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) Unter bestimmten Voraussetzungen kann in begründeten Einzelfällen auf die Forderung der herzustellenden Stellplätze gemäß § 4 Abs. 1 für bestimmte Berufe/Nutzungen verzichtet werden. Hierbei handelt es sich um: Freiberufliche Tätigkeiten, die in einzelnen Räumen mit einer max. Grundfläche von 25m² ausgeübt werden, die der eigenen Wohnung zu- und untergeordnet sind. Außerdem muss es sich um 1-Personen-Betriebe mit Einzelkundenterminen handeln (Fußpflege, Nagelstudio, Osteopathie u.ä.).
- (6) In den Fällen der Absätze 2 bis 5 ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.
- (7) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

§ 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 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) Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein.
- (3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann von Absatz 2 abgewichen werden: gefangene Stellplätze können als notwendige Stellplätze anerkannt werden, wenn öffentlich-rechtlich sichergestellt wird, dass der gefangene und der zu überquerende einer Wohneinheit zugeordnet sind.
- (4) Bei mehr als 3 Stellplätzen oder Garagen die einen Bürgersteig queren sind diese so anzuordnen, dass sie nur über eine gemeinschaftliche Zufahrt angefahren werden; die Zufahrtsbreite darf dabei 6 m nicht überschreiten. Stellplätze in Längsaufstellung sind nur zulässig, wenn sie nicht unmittelbar von der Straße her anfahrbar sind. Über Abweichungen von diesen Gestaltungsvorgaben entscheidet der Gemeindevorstand.

§ 7 - Standort

- (1) 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 100m 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 Gemeindevorstand der Gemeinde.
- (3) Dem zu entrichtenden Ablösebetrag wird die Zahl der Stellplätze zugrunde gelegt. Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages ermittelt sich 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) Für einen PKW-Stellplatz einschließlich Zufahrt werden pauschal 18 m² angesetzt. Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt für einen PKW-Stellplatz nach § 3 Absatz 1 in den Ortsteilen:

Schlangenbad	4.185 €
Georgenborn	5.589 €
Wambach	3.645 €
Bärstadt	4.077 €
Hausen v.d. Höhe	3.969 €
Obergladbach	3.213 €
Niederglabach	2.997 €

- (5) In anderen Fällen als § 8 Absatz 4 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.

§ 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 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 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.

§ 10 - 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 25.03.2009 außer Kraft.

Schlangenbad, den 08.06.2019

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Schlangenbad

Marco Eyring
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

(Ort, Datum)

Bürgermeister Marco Eyring

Bekanntmachungsvermerk:

Die vorstehend ausgefertigte Satzung wurde am _____ in den Tageszeitungen „Aar-Bote“ und „Wiesbadener Kurier“ (Untertaunus-Ausgabe) öffentlich bekannt gemacht.

(Ort, Datum)

Bürgermeister Marco Eyring

Anlage 1 zur Stellplatzsatzung (§§ 2 Abs. 1 u. 4 Abs. 1)

Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder					
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/-innen (in %)	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher/-innen (in %)
1	Wohngebäude				
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	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	
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen				
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	

3	Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.2)				
3.1	Läden und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 35 qm 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.			
4	Versammlungsstätten (ausser Sportstätten), Kirche				
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	
5	Sportstätten				
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			

6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe				
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	
7	Krankenhäuser				
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	
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung				
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	
9	Gewerbliche Anlagen				
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	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	3 Stpl. je Waschplatz		--	
10	Verschiedenes				
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	
11	Anwendungsbestimmungen				
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.				
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 (§ 8 Ablösung Abs. 3 – 5)

Berechnung des Ablösebetrages pro m ² abzulösende Stellfläche			
im Ortsteil	60 % des Bodenwertes (für Wohnbauflächen, Gutachterausschusses des Rheingau- Taunus-Kreises, Stand 01.01.2018) [€/m²] § 8 (3)a	60 % der Herstellungskosten (ca.3.375 € pro PKW- Stellplatz , Stand 12/2018) [€/m²] § 8 (3)b	Geldbetrag für abzulösende Stellfläche [€/m²] § 8 (3)
Schlangenbad	120 +	112,50 =	232,50
Georgenborn	198 +	112,50 =	310,50
Wambach	90 +	112,50 =	202,50
Bärstadt	114 +	112,50 =	226,50
Hausen	108 +	112,50 =	220,50
Obergladbach	66 +	112,50 =	178,50
Niederglabach	54 +	112,50 =	166,50

Ablösebetrag in € pro abzulösenden Stellplatz gemäß § 8 Absatz 3 - 5				
im Ortsteil	PKW 18 m ²	LKW < 2,8 t Bus max. 10 Sitzp. 25 m ²	LKW 2,8 - 7,5 t Bus über 10 Sitzp. 50 m ²	LKW > 7,7 t Gelenkbus etc. 150 m ²
Schlangenbad	4.185 €	5.813 €	11.625 €	34.875 €
Georgenborn	5.589 €	7.763 €	15.525 €	46.575 €
Wambach	3.645 €	5.063 €	10.125 €	30.375 €
Bärstadt	4.077 €	5.663 €	11.325 €	33.975 €
Hausen	3.969 €	5.513 €	11.025 €	33.075 €
Obergladbach	3.213 €	4.463 €	8.925 €	26.775 €
Niederglabach	2.997 €	4.163 €	8.325 €	24.975 €