

# **Stellplatzsatzung der Gemeinde Wehrheim**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wehrheim in ihrer Sitzung am 14.06.2024 die folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Wehrheim.

## **§ 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.

(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) Für die Zone I der Gestaltungssatzung Alt-Wehrheim (Geltungsbereich gemäß der Anlage Nr. 2) wird bestimmt, dass auf die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Abstellplätzen für Behinderte, sowie für Fahrräder verzichtet wird, soweit der Stellplatzbedarf durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder Aufstockung entsteht (§ 52 Abs. 2 Nr. 4b HBO).

Bei einem Ausbau von Scheunen zu Wohnraum in der Zone I der Gestaltungssatzung Alt-Wehrheim kann eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze

zugelassen werden. Über den Antrag auf Reduzierung der Stellplätze entscheidet der Gemeindevorstand.

### **§ 3**

#### **Größe**

Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen.

Im Übrigen gilt die jeweils gültige Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (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 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.

### **§ 5**

#### **Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder**

Nach § 52 Abs. 4 S. 1 HBO können bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch die Schaffung von Abstellplätzen für Fahrräder ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz vier Abstellplätze für Fahrräder herzustellen; diese werden zur Hälfte auf die Verpflichtung zur Schaffung notwendiger Abstellplätze angerechnet.

## § 6

### Beschaffenheit der Stellplätze

(1) Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein.

(2) Bei Wohngebäuden können mit Zustimmung der Gemeinde hintereinander angeordnete Stellplätze (gefangene Stellplätze) zugelassen werden. Es darf je Wohneinheit jeweils nur 1 gefangener PKW- Stellplatz angeordnet werden. Die PKW- Stellplätze sind den Wohnungen zuzuordnen.

(3) Nicht überdachte Stellplätze und Stellplätze mit Pergola sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

(4) Nicht in Garagen liegende wasserundurchlässig befestigte Stellplätze und Zufahrten sind

zu entwässern. Das Wasser darf nicht auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

(5) Vor Schranken, Grundstückseinfahrts- und Garagentoren und anderen, die freie Zufahrt zu Stellplätzen hindernden Anlagen ist außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum vorzusehen § 2 (2) GAVO. Der Stauraum muss für Pkws eine Länge von mindestens 5,00 m haben.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn wegen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs keine Bedenken bestehen.

(6) Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

(7) Wer ein Nichtwohngebäude errichtet, das über mehr als sechs Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als sechs an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass

1. mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird

und

2. zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.

(8) Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.

(9) Stellplätze sollen durch geeignete heimische Bäume, Hecken oder Sträucher abgeschirmt werden, je 5 Stellplätze soll ein großkroniger, hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 10 bis 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, mit einer unbefestigten Baumscheibe von 3 bis 5 m<sup>2</sup> gepflanzt und dauernd unterhalten werden.

Stellplätze mit mehr als 500 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sollen zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung aus heimischen Gehölzen und Bäumen zwischen Stellplatzgruppen unterteilt werden. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sollen mit heimischen Gehölzen, Bäumen und bodendeckenden Pflanzen bepflanzt werden.

(10) Im Übrigen finden die Vorschriften der Garagenverordnung (GAV) und das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastruktur – Gesetz – GEIG) in der jeweils gültigen Fassung entsprechende Anwendung.

## **§ 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 Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim.

(3) Der Ablösebetrag für einen Personenkraftwagen ist die Summe der durchschnittlichen Kosten für die Herstellung eines ebenerdigen, öffentlichen Parkplatzes im Gemeindegebiet und des Bodenwertes der Stellplatzfläche auf dem Baugrundstück des Verpflichteten.

(4) Die Herstellungskosten eines öffentlichen Parkplatzes im Gemeindegebiet betragen 250,00/m<sup>2</sup> €.

(5) Der Bodenwert der Grundstücke bemisst sich nach dem in der jeweils gültigen Richtwertkarte des Gutachterausschusses des Hochtaunuskreises für die einzelnen Zonen bestimmten Werte (Grundstückspreise) je Quadratmeter.

Sind in Zonen Bodenwertspannen angegeben, bemisst sich der Bodenwert nach dem

Mittelwert. Für die Berechnung des Ablösebetrages wird für einen Personenwagen eine Stellplatzgröße von 25 m<sup>2</sup> festgesetzt.

(6) Die Ablösebeiträge sind zur Herstellung zusätzlicher entlastender Parkeinrichtungen, die der öffentlichen Benutzung zur Verfügung stehen, für die Unterhaltung bestehender

Parkeinrichtungen zur Finanzierung investiven Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs und für investive Maßnahmen des Fahrradverkehrs zu verwenden.

## **§ 9**

### **Abstellplätze für Fahrräder**

(1) 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).

(2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Abstellplätze).

(3) Die Zahl der nach Abs. 1 herzustellenden Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist. Bei der Abstellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Abstellplatz aufzurunden.

(4) Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

(5) Im Übrigen gilt die Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung).

## **§ 10**

### **Ordnungswidrigkeiten**

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

- § 2 Abs. 1 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 Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- § 9 Abs. 1 bei der Errichtung von Anlagen geeignete Abstellplätze für Fahrräder nicht in solcher Zahl herstellt, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen.
- § 9 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von 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 EUR geahndet werden.

(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr.73) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim.

## **§ 11**

### **Inkrafttreten**

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

(2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Wehrheim, den 27.06.2024

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim

Gez. Gregor Sommer

Bürgermeister