

# **Satzung der Stadt Hofheim am Taunus über den Nachweis von Stell- und Fahrradabstellplätzen sowie deren Gestaltung, Größe, Zahl und Ablösung**

**vom 15.02.2023**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) sowie Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915) 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofheim am Taunus in der Sitzung vom 15.02.2023 folgende **Stellplatz-, Abstellplatz- und Ablösesatzung** beschlossen:

## **§ 1**

### **Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Abstellplätzen**

- (1) Für das Gebiet der Stadt Hofheim am Taunus wird bestimmt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze (PKW-Stellplätze) und Abstellplätze (Fahrradabstellplätze) in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen, sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Diese Satzung gilt nur für notwendige Stellplätze und Abstellplätze.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird.
- (3) Die Stellplätze und Abstellplätze müssen bis zur Nutzungsaufnahme der Gebäude fertiggestellt sein.
- (4) Nach dieser Satzung nachzuweisende Stellplätze und Abstellplätze (s. Anlage 1) müssen für den Nutzerkreis der genannten Gebäude (einschließlich der Besucherinnen und Besucher) ständig nutzbar zur Verfügung gehalten werden; eine andere Nutzung, als das Abstellen von Kraftfahrzeugen bzw. Fahrzeugen und Fahrrädern, ist unzulässig.

## **§ 2**

### **Größe der Stellplätze und Abstellplätze**

- (1) Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Die Mindestgröße für jeden Stellplatz wird auf 5,0 m x 2,5 m festgelegt. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO). Die

Mindestgröße für einen Abstellplatz wird auf 0,7 m x 2,0 m je Fahrrad festgelegt. Kommen Anlehnbügel zum Einsatz, sind 0,6 m ausreichend.

- (2) Bei der Verwendung von Anlehnbügel soll der Abstand zwischen den Anlehnbügel 1,20 m betragen (s. Prinzipskizze Anlage 4). Dies ermöglicht das Anschließen von zwei Fahrrädern je Bügel. Bei Schrägaufstellung gilt das gleiche Abstandsmaß, wobei der rechtwinklig zu den Ständern gemessene Abstand maßgebend ist.
- (3) Die Breite des Erschließungsgangs zwischen den Fahrradständern muss bei rechtwinkliger Aufstellung mindestens 1,80 m, bei Schrägaufstellung mindestens 1,30 m betragen.
- (4) Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Dabei ist von 10 notwendigen Abstellplätzen ein Abstellplatz für Lastenräder oder Anhänger herzustellen. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer größeren Maße einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche (0,85 m x 2,60 m). Gleiches gilt für Abstellplätze für Anhänger (1,00 m x 1,60 m zusätzlich zum Fahrrad).

### § 3

#### **Zahl der Stellplätze und Abstellplätze**

- (1) Die Zahl der Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Stellplätze und Abstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr durch Lastkraftwagen ist eine ausreichende Anzahl entsprechender Stellplätze herzustellen. Bei Nutzungsänderungen in den Kernbereichen (s. Anlage 2) kann der Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus abweichend darüber Beschluss fassen.
- (4) Für Anlagen mit regelmäßigem Besucherverkehr durch Omnibusse ist eine ausreichende Anzahl entsprechender Stellplätze herzustellen. Bei Nutzungsänderungen in den Kernbereichen kann der Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus abweichend darüber Beschluss fassen.
- (5) Bei der Berechnung der Stellplätze und Abstellplätze ist jeweils ab einem Wert der ersten Nachkommastelle von fünf auf einen vollen Stellplatz bzw. Abstellplatz aufzurunden. Sind mehrere Nutzungen geplant, sind diese einzeln zu berechnen und zu runden und erst dann zum Gesamtbedarf zu addieren.
- (6) Wenn die Nutzungszeiten von Wohnungen, Betrieben, Verwaltungen, Versammlungsstätten, Schulen usw. sich zeitlich überlagern, dann bemisst sich die Zahl der erforderlichen

Stellplätze und Abstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, sofern eine wechselseitige Benutzung sichergestellt ist.

- (7) Steht die sich aus der Einzelermittlung ergebende Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf, so kann die Zahl der Stellplätze und Abstellplätze entsprechend vermindert oder erhöht werden.
- (8) Bei Entscheidungen über Inhalte des § 3 ist vor Erteilung der Baugenehmigung die Zustimmung des Magistrats der Stadt Hofheim am Taunus einzuholen.

#### **§ 4**

##### **Gestaltung und Lage der Stellplätze und Abstellplätze**

- (1) Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sofern zumutbar, dürfen sie auch in einer Entfernung von höchstens 300 m Fußweg vom Baugrundstück auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, hergestellt werden. Sie müssen ohne Überqueren anderer Stellplätze erreichbar sein. Zwei Stellplätze, die einer Wohnung zugewiesen sind, können von dieser Regelung abweichen.
- (2) Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, herzustellen und zu unterhalten. Sie sollen gut erkennbar und einsehbar, leicht und sicher anfahrbar, benutzbar, sowie ausreichend beleuchtet sein. Abstellplätze, die dem längerfristigen Abstellen dienen, sollten wettergeschützt sein.
- (3) Die Summe der Breite aller Zufahrten zu Stellplätzen von öffentlichen Verkehrswegen aus darf bei nicht-gewerblich genutzten Baugrundstücken je Baugrundstück 6 m nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken kann die Summe aller Zufahrten 9 m betragen. Bei gewerblich genutzten Baugrundstücken sind 9 m Zufahrtsbreite nicht zu überschreiten. Dies gilt auch für Stellplätze, die direkt an öffentliche Verkehrswege grenzen.
- (4) Ebenerdige Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für je 6 Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist ein geeigneter standortgerechter Baum mit einem Umfang von mind. 14/16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z. B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.
- (5) Bei Vorhaben ab einem festgestellten Bedarf von mehr als 20 Abstellplätzen muss ein Witterungsschutz vorgehalten werden. Dabei müssen 75 % der Abstellplätze über eine Überdachung oder Einhausung verfügen.

- (6) Abstellplätze sind so zu gestalten, dass hinsichtlich der Laufradgrößen und der Reifenbreiten unterschiedliche Fahrradtypen standsicher abgestellt werden können (s. Anlage 4). Die Fahrradständer sind fest im Boden zu befestigen. Ein sicheres Anschließen eines Fahrrades mit dem Rahmen muss möglich sein. Es sind nur solche Ständer zulässig, die keine Beschädigungen an den Laufrädern verursachen können.
- (7) Alternativ können Abstellplätze in verschließbaren Räumen, in Fahrradgaragen oder –boxen nachgewiesen werden.
- (8) Bei Bauvorhaben mit Besucherverkehr sind mind. 25 % der insgesamt notwendigen Abstellplätze öffentlich zugänglich herzustellen.
- (9) Oberirdische Abstellplatzanlagen ab 50 Abstellplätzen, die sich nicht in Gebäuden befinden, sind mit geeigneten Bäumen, Hecken oder Sträuchern zu umpflanzen. Ab 50 Abstellplätzen und pro weitere angefangene 50 Abstellplätze ist mind. ein geeigneter standortgerechter Laubbaum mit einem Umfang von mind. 14/16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z. B. Abdeckgitter, vorzusehen. Abstellplatzanlagen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Abstellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Abstellplatzflächen sind zu bepflanzen.
- (10) Teile von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind, soweit die Dachoberfläche nicht als Stellplatzfläche genehmigt ist, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m auszuführen. Der Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus kann in begründeten Fällen abweichend darüber Beschluss fassen. Die Oberflächen sind gärtnerisch anzulegen. Flachdächer oberirdischer Garagenanlagen sind zu begrünen.
- (11) Stellplätze und Abstellplätze sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigen Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind. Niederschläge müssen in den angrenzenden Grün- und Pflanzflächen entwässert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sollte eine Teilbefestigung von Stellplätzen mittels Errichtung zweier Fahrstreifen der Vollbefestigung Vorrang gewährt werden.
- (12) Die Anordnung von Besucherstellplätzen von Wohngebäuden in Tiefgaragen ist zulässig. Darüber hinaus ist bei anderen Nutzungen die Anordnung von Besucherstellplätzen in Tiefgaragen nur möglich, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese zu den Öffnungs-, Besuchs- bzw. Betriebszeiten uneingeschränkt anfahrbar sind. Sie sind besonders zu kennzeichnen, müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus klar erkennbar sein und dürfen ausschließlich Besuchern überlassen werden.
- (13) Für Besucherstellplätze sind mechanische Parkeinrichtungen, in denen die Fahrzeuge übereinander angeordnet werden (z.B. sog. Doppelparker oder Stapelparker), unzulässig. Die lichte Höhe mindestens eines Stellplatzes je Doppelparker oder Stapelparker muss

mindestens 2,0 m betragen sowie eine Tragkraft 2,5 t aufweisen.

- (14) Stellplätze für Wohnnutzungen sind mit der baulichen Voraussetzung eines Anschlusses für die Ladung von Elektrofahrzeugen (mind. Leerrohre) zu versehen. Bei anderen Vorhaben sollen mind. 25 % der Stellplätze mit der Voraussetzung eines Anschlusses für die Ladung von Elektro-Fahrzeugen versehen werden. Bei der Berechnung ist jeweils auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

## § 5

### Verringerung der Stellplatzpflicht

- (1) Zwischen der Stadt Hofheim am Taunus und der Bauherrschaft können vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, dass auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen unter folgenden Voraussetzungen verzichtet werden kann. Über die Vereinbarung entscheidet der Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus. Dies gilt insbesondere für folgende Maßnahmen:
- a) die Bereitstellung von Jobtickets durch Gewerbebetriebe bzw. Semestertickets durch Hochschulen und Universitäten. Die Zahl der ausgegebenen Job- und Semestertickets sind gegenüber der Stadt Hofheim am Taunus jährlich durch den Grundstückseigentümer nachzuweisen,
  - b) die Einbindung von Carsharing-Stationen bei Wohnungsbauvorhaben. Wobei ein Carsharing-Stellplatz max. 5 Stellplätze ersetzt. Die Carsharing-Stellplätze sind in den nachzuweisenden Stellplätzen enthalten. Durch die Maßnahmen kann die Herstellungspflicht um max. 50 % der erforderlichen Stellplätze reduziert werden.
  - c) Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze kann zu maximal 30 % ohne Zahlung eines Ablösebetrags ausgesetzt werden, wenn ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vom Bauherrn mit dem Bauantrag vorgelegt wird. Dieses muss den Nachweis über die Verringerung des Stellplatzbedarfs durch Maßnahmen des Mobilitätsmanagements beinhalten. Das Mobilitätskonzept wird Bestandteil der Baugenehmigung. Die Änderung oder Auflösung des Mobilitätskonzepts wird wie eine Nutzungsänderung behandelt und muss bei der Stadt Hofheim am Taunus beantragt werden.
- (2) Die Bedingungen für die Reduzierung der Herstellungspflicht sind zwischen dem Herstellungspflichtigen und der Stadt Hofheim am Taunus neben dem o.g. Vertrag öffentlich-rechtlich als Baulast gem. § 85 HBO zu sichern. Sobald die Voraussetzungen nach a), b) und/oder c) nicht mehr gegeben sind, sind die Stellplätze nach § 6 Abs. 3 abzulösen.
- (3) Bis zu 25 % der notwendigen Stellplätze können durch die Schaffung von Abstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz vier Abstellplätze herzustellen; diese werden zur Hälfte auf die Verpflichtung zur Schaffung notwendiger Abstellplätze angerechnet (s. Anlage 3).

- (4) Wird nach Inkrafttreten dieser Satzung bei bestehenden Gebäuden neuer Wohnraum durch die Änderung des Dachgeschosses oder die Nutzung des Dachraums geschaffen, entsteht hierdurch keine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen.

## **§ 6 Ablösung**

- (1) Für die in Anlage 2 dargestellten Gebiete (Kernbereiche) der Stadt Hofheim am Taunus kann die Herstellungspflicht von Stellplätzen und Abstellplätzen auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung von Stellplätzen und Abstellplätzen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (2) Über den Antrag nach Abs. 1 entscheidet der Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus.
- (3) Der Ablösebetrag pro Stellplatz beträgt 15.000,00 € und pro Abstellplatz 3.750,00 €.
- (4) Sollte nach rechtswirksamer Ablösung die tatsächliche Herstellung nachträglich möglich werden, besteht kein Rückzahlungsanspruch.
- (5) Der Ablösebetrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung fällig. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Baugenehmigung von der Zahlung des Geldbetrages abhängig machen. Die Mittel der Ablösung sind nur für die Schaffung neuer Stellplätze und Abstellplätze zu verwenden.

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen:
- a) § 1 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet ohne Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- b) § 1 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- c) § 5 Abs. 1 Änderungen des genehmigten Mobilitätskonzepts vornimmt oder dieses auflöst, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt oder abgelöst zu haben.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000 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 Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hofheim am Taunus vom 03.06.1995 in d. Fassung v. 18.09.2004 außer Kraft.

Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

**Anlage 1** Stellplatz- und Abstellplatzbedarfe nach Verkehrsquelle

**Anlage 2** Karten Kernbereiche

**Anlage 3** Berechnungsbeispiel

**Anlage 4** Prinzipskizze Abstellplätze

**Anlage 5** Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen