



Satzung der Stadt Steinbach (Taunus)

## **Stellplatzsatzung**



## **Satzung der Stadt Steinbach (Taunus)**

### **Stellplatzsatzung**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93) 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 Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) in ihrer Sitzung am 29.04.2024 die folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Steinbach (Taunus).

#### **§ 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) Auf die Herstellung notwendiger Stellplätzen kann verzichtet werden, soweit der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen (z.B. Schaffung öffentlicher Parkplätze oder städtebaulicher Vertrag, der bestimmte Nutzergruppen mit geringerem Stellplatzbedarf, eine Mehrfachnutzung von Stellplätzen oder ein Car-Sharing-Angebot o.ä. festlegt) verringert wird.

**§ 3****Größe**

Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Pkw-Garagen und Pkw-Stellplätze müssen das Abstellen von Fahrzeugen mit einer Höhe von 2,00 m auf der gesamten Stellplatzfläche ermöglichen. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO vom 17. November 2014, GVBl. I Seite 286).

**§ 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) 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**

Die Anwendung des § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO wird ausgeschlossen.

**§ 6****Beschaffenheit**

- (1) Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein.
- (2) Ist für eine Wohnung mehr als ein Stellplatz erforderlich, kann dieser zusätzliche Stellplatz auch so hergestellt werden, dass der andere zu dieser Wohnung gehörende Stellplatz gefangen angeordnet ist.



## Stellplatzsatzung

---

- (3) Stellplätze sind in einer der Verkehrsbelastung entsprechenden Bauweise herzustellen.
- (4)
  - a) Bei Vorhaben ab einem festgestellten Stellplatzbedarf von 5 Stellplätzen (Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen) müssen alle Stellplätze mit der Möglichkeit einer Stromzuleitung (mindestens Leerrohre) für die Ladung von Elektrofahrzeugen versehen werden.
  - b) Bei Vorhaben mit einem Stellplatzbedarf von mindestens 20 Stellplätzen müssen mindestens 10% der Stellplätze, mindestens jedoch zwei Stellplätze mit einer Einrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen (E-Stellplatz) ausgestattet sein. Bei der Berechnung der E-Stellplätze ist jeweils auf den vollen E-Stellplatz aufzurunden.
  - c) Sofern sich aus bundes- oder landesrechtlichen Gesetzen und Verordnungen über die unter a) und b) hinausgehende Anforderungen ergeben, sind diese anzuwenden.
- (4) Im Übrigen finden die Vorschriften der Garagenverordnung entsprechende Anwendung.
- (5) 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.
- (6) Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum gem. Pflanzliste (Anlage 3) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 qm Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung mit Sträuchern gem. Pflanzliste (Anlage 3) zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Festsetzungen zu Baumpflanzungen in Bebauungsplänen haben dabei Vorrang.
- (7) Tiefgaragen und Teile von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mit einer Erdüberdeckung in einer Höhe von mindestens 0,8 m auszuführen. Die Oberflächen sind gärtnerisch anzulegen. Festsetzungen zu Erdüberdeckung bei Tiefgaragen in Bebauungsplänen haben dabei Vorrang.
- (8) Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können.

## § 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 der Nähe zum Baugrundstück (bis zu 300 m Fußweg) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich 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 notwendigen Stellplatzes für PKW aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.
- (2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt.
- (3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt je Stellplatz in
  - a) Zone I (Gewerbegebiete gem. Anlage 2): 9.000 EUR
  - b) Zone II (Übriges Stadtgebiet): 16.500 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 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 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 Art. 5 G v. 14.3.2023 I Nr. 73 findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat.



**§ 10**

**Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft und ersetzt damit die bisher geltende Satzung.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen oder in Gestaltungssatzungen bleiben unberührt.

Steinbach (Taunus), 02.05.2024

Der Magistrat der  
Stadt Steinbach (Taunus)

gez.

Steffen Bonk  
Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk**

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

Steinbach (Taunus), den 27.05.2024

gez.

Steffen Bonk  
Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk**

Die vorstehend ausgefertigte Satzung wurde als Hinweisbekanntmachung am 04.05.2024 in der Taunus Zeitung öffentlich bekanntgemacht.

Steinbach (Taunus), den 27.05.2024

Der Magistrat

gez.

Steffen Bonk  
Bürgermeister

**Anlage 1 zur Stellplatzsatzung (§ 4 Abs. 1)**

<b>Anzahl notwendiger Stellplätze (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	--	3 je Wohnung	--
1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen <i>(siehe Erläuterungen a)</i>	1,5 Stpl. je Wohnung	10	2 je Wohnung	--
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	--	2 je Wohnung	--
1.4	Kinder-, Jugend-, Schülerinnen- und Schülerwohn- und –freizeitheim	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mindestens 2 Stpl.	50	1 je 3 Betten	--
1.5	Studentinnen-, Studenten-, Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 4 Betten	10	1 je Bett	--
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 8 Betten jedoch mind. 3 Stpl.	10	1 je 5 Betten	--
1.7	Asylbewerberwohnheime und – unterkünfte	1 Stpl. je 20 Betten	--	1 je 4 Betten	--
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>				
2.1	Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume 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 Nutzfläche, 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, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je 35 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	75	1 je 70 qm Verkaufsnutzfläche	--
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800 qm Nutzfläche)	1 Stpl. je 15 qm Verkaufsnutzfläche	75	1 je 100 qm Verkaufsnutzfläche	--



## Stellplatzsatzung

3.3	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 800 qm) Nutzfläche	für die Fläche bis 800 qm wie 3.2; für die über 800 qm hinaus-gehende Verkaufsnutzfläche zusätzlich 1 Stpl. je 30 qm) Verkaufsnutzfläche	75	für die Fläche bis 800 qm wie 3.2; für die über 800 qm hinaus-gehende Verkaufs-nutzfläche zusätzlich 1 Abstellpl. je 200 qm Verkaufsnutzfläche	75
3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 35 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	50	1 je 70 qm Verkaufsnutzfläche,	--
<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 20 Sitzplätze	--
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle)	1 Stpl. je 7 Sitzplätze	--	1 je 7 Sitzplätze	--
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	--	1 je 15 Sitzplätze	--
4.4	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 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, zusätzl. 1 je 15 Besucher /-innenplätze	--
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 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 200 qm Grundstücksfläche	--	1 je 200 qm	--
5.6	Hallen- und Saunabäder	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze	--	1 je 10 Kleiderablg., 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	--



## Stellplatzsatzung

5.10	Vereinshäuser und -anlagen, soweit nicht unter 5.1-5.9 aufgeführt	1 Stpl. je 200 qm	--	1 je 200 qm	--
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>				
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Bistros u.ä.	1 Stpl. je 10 qm Gastraumfläche <i>(siehe Erläuterungen b)</i>	--	1 je 10 qm Gastraumfläche <i>(siehe Erläuterungen b)</i>	--
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietés, Spielcasinos, Automatenhallen, Wettbüros	1 Stpl. je 6 qm Gastraumfläche	--	1 je 6 qm Gastraumfläche	--
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 Restaurationsbetrie b Zuschlag nach 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 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 25 Schüler/-innen	25	1 je 3 Schüler/-innen	--
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/-innen, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Schüler/-innen über 18 Jahre	--	1 je 3 Schüler/-innen	--
8.3	Schulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler/-innen	--	1 je 15 Schüler/-innen	--
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 4 Studierende	--	1 je 6 Studierende	--
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	1 Stpl. je Gruppenraum, jedoch mind. 2 Stpl.	25	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>				
9.1.1	Handwerks- u. Industriebetriebe mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl. je 80 qm	10	1 je 80 qm Nutzfl.	10
9.1.2	Handwerks- u. Industriebetriebe mit erheblichem Besucherverkehr	1 Stpl. je 60 qm	50	1 je 60 qm Nutzfl.	50
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 qm Nutzfläche	--	1 je 100 qm Nutzfläche	--
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	2,5 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	--	1 je 5 Wartungs- oder Reparaturstände	--
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz	--	--	--



## Stellplatzsatzung

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 Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht				
11.2	Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen.				
11.3	Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzfläche oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.				

### Erläuterungen:

- a) Von § 2 (3) der Stellplatzsatzung kann insbesondere Gebrauch gemacht werden bei Wohnanlagen für Betreutes Wohnen und Wohnen für Senioren ab 60 Jahren bzw. Behinderte ab 50 v.H. Grad der Behinderung (GdB) und Pflegebedürftige ab Pflegestufe 1 des Pflegeversicherungsgesetzes. Städtebaulicher Vertrag und dingliche Sicherung sind erforderlich.
- b) Für saisonale Außengastronomie einer Gaststätte sind keine Stell- bzw. Abstellplätze nachzuweisen.