

---

# **Stellplatzsatzung**

## **der Gemeinde Kiedrich**

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 in ihrer Sitzung am 10.05.2019 die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Kiedrich.

### **§ 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) 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 (GaVO vom 17. November 2014, GVBl. I Seite 286).

(2) Darüber hinaus gilt ergänzend oder abweichend:  
Für die Stellplätze werden folgende Maße angesetzt:

- |    |   |        |
|----|---|--------|
| 1. | Für einen Personenkraftwagen oder Lastkraftwagen bis zu 2,5 t Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit höchstens 10 Sitzplätzen oder einem Anhänger (einachsig) | 18 qm  |
| 2. | Für einen Lastkraftwagen von 2,5 t bis 7,5 t Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit mehr als 10 Sitzplätzen   | 45 qm  |
| 3. | Für einen Lastkraftwagen von 7,5 t bis 16t Gesamtgewicht  | 65 qm  |
| 4. | Für einen Lastzug mit einem Zugfahrzeug von mehr als 16 t Gesamtgewicht oder einem Sattelkraftfahrzeug oder einem Gelenk Omnibus                            | 100 qm |

#### **§ 4**

##### **Zahl**

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, 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. Bei Einfamilienhäusern kann mit Zustimmung der Gemeinde hiervon abgewichen werden.
- (2) Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechendem Unterbau herzustellen. Von der Zufahrt zum Stellplatz oder zur Garage darf kein Oberflächenwasser in den öffentlichen Straßenbereich abgeleitet werden. Stellplätze in Vorgärten sind mit Rasengittersteinen o. ä. auszubilden.

## **§ 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 100 m Fußweg) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck sowohl öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich das Nutzungsrecht im Grundbuch gesichert ist.
- (2) Ebenerdige Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang min. 10 cm, gemessen in 1 Meter Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe oder Abdeckgitter mit Baumschutz von ca. 5,00 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z. B: Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 100 qm Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

## **§ 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) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt bei

Wohnbaufläche:	525,00 EUR / m <sup>2</sup> =	9.450 EUR je Pkw-Stellplatz
Mischbaufläche:	390,00 EUR / m <sup>2</sup> =	7.020 EUR je Pkw-Stellplatz
Gewerbebaufläche:	250,00 EUR / m <sup>2</sup> =	4.500 EUR je Pkw-Stellplatz.

Für alle anderen Fahrzeugarten richtet sich der Betrag nach der Fläche gemäß § 3 Abs. 2 dieser Satzung.

**Berechnung der Ablösesumme für einen Stellplatz:**

Ablösesumme = Herstellungskosten + Grundstückskosten.

Fläche für 1 Pkw-Stellplatz: 18 qm

**Herstellungskosten** für einen Stellplatz auf einem öffentlichen Parkplatz:  
durchschnittlich **100 EUR / qm**

100 EUR x 18 qm = 1.800 EUR

**a) Grundstückskosten für Wohnbauflächen:**

Angesetzt wird der Bodenrichtwert (BRW) in bebauten Bereichen

Bodenrichtwert: Minimum 300 EUR je qm bis Maximum 550 EUR je qm

Im Mittel (300 EUR+ 550 EUR) : 2 = 425 EUR je qm.

425 EUR x 18 qm = 7.650 EUR

Grundstückskosten + Herstellungskosten = Ablösebetrag

7.650 EUR + 1.800 EUR = **9.450 EUR** (bei durchschnittlichem BRW von 425 EUR je qm).

**b) Grundstückskosten für Mischbauflächen:**

Angesetzt wird der Bodenrichtwert (BRW) in bebauten Bereichen

Bodenrichtwert: Minimum 320 EUR je qm bis Maximum 400 EUR je qm

Im Mittel (150 EUR+ 430 EUR) : 2 = 290 EUR je qm.

290 EUR x 18 qm = 5.220 EUR

Grundstückskosten + Herstellungskosten = Ablösebetrag

5.220 EUR + 1.800 EUR = **7.020 EUR** (bei durchschnittlichem BRW von 290 EUR je qm).

### c) Grundstückskosten für Gewerbeflächen:

Angesetzt wird der Bodenrichtwert (BRW) in bebauten Bereichen

Bodenrichtwert: Minimum 100 EUR je qm bis Maximum 200 EUR je qm

Im Mittel (100 EUR+ 200 EUR) : 2 = 150 EUR je qm

150 EUR x 18 qm = 2.700 EUR

Grundstückskosten + Herstellungskosten = Ablösebetrag

2.700 EUR + 1.800 EUR = **4.500 EUR** (bei durchschnittlichem BRW von 150 EUR je qm).

Quelle: Gutachterausschuss für Immobilien für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises, Gemeinde Kiedrich, Bodenrichtwerte Stand 01.01.2018.

## § 9

### Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 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. 27.8.2017 (BGBl. I S. 3295) 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. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiedrich vom 05.11.2010 außer Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Kiedrich, den 12.06.2019

DER GEMEINDEVORSTAND  
DER GEMEINDE KIEDRICH

Steinmacher  
Bürgermeister

Anlage zur Stellplatzsatzung (§ 2 Abs. 1)

**Anzahl notwendiger Stellplätze (Stellplatzbedarf) und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	
1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	2 je Wohnung
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	2 je Wohnung
1.4	Kinder-, Jugend-, Schüle-rinnen- und Schülerwohn- und –freizeitheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 je 3 Betten
1.5	Studentinnen-, Studenten-, Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 4 Betten	1 je Bett
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 8 Betten jedoch mind. 3 Stpl.	1 je 10 Betten
1.7.	Asylbewerberwohnheime und – unterkünfte	1 Stpl. je 5 Betten, jedoch mindestens 3	1 je 5 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	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.	1 je 50 qm Nutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je 35qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	1 je 70 qm Verkaufsnutzfläche
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800 qm) Nutzfläche	1 Stpl. je 15 qm Verkaufsnutzfläche	1 je 100 qm Verkaufsnutzfläche
3.3	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 800 qm) Nutzfläche	1 Stpl. je 40 qm Verkaufsnutzfläche	1 je 100 qm je Verkaufsnutzfläche
3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 35 qm) Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	1 je 35 qm Verkaufsnutzfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten, 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, 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 und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 15 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	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/-innenplätzen	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 12 Besucher/innenplätze	1 je 250 qm Sportfläche
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze	1 je 50 qm Hallenfläche; zusätzlich 1 je 15 Besucher/-innenparkplätze
5.4	Tanz-, Ballett, Fitness- und Sportschulen	1 Stpl. 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/-innenplätze	1 je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze
5.7	Tennisplätze	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze	1 je 2 Spielfelder, zusätzliche 1 je 10 Besucher/-innenplätze
5.8	Minigolfplätze	6 Stpl.	5 je Minigolfanlage
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	2 je Bahn
5.10	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 3 Boote	1 je 5 Boote
5.11	Vereinshäuser und -anlagen, soweit nicht unter 5.1-5.10 aufgeführt	1 Stpl. je 200 qm	1 je 200 qm
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Bistros u.ä.	1 Stpl. je 10 qm Nutzfläche	
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietes, Spielcasinos, Automatenhallen, Wettbüros	1 Stpl. je 8 qm Nutzfläche	
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb 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. 4 Betten	1 je 25 Betten
7.2	Pflegeheime	1 Stpl. je 8 Betten	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/-inne
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/-innen,	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.	2 Stpl. je Gruppenraum, jedoch mind. 2 Stpl.	
8.6	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 je 30 qm Nutzfläche

<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1 je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1 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	2 Stpl. je Waschplatz	
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 Stpl. je 3 Nutzungseinheiten	1 je 2 Kleingärten
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	
<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, Treppenräumen, Toiletten, Waschräumen.		
11.3	Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzfläche oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.		

Anlage zur Stellplatzsatzung Kiedrich – Stand : Mai 2019