

# **Änderung der STELLPLATZ- UND ABLÖSESATZUNG**

## **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 (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757), sowie der §§ 50 und 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I, 1993, S. 656), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Seeheim-Jugenheim in der Sitzung am 02. April 2009 die nachstehende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Stellplatzpflicht**

- (1) Für das Gebiet der Gemeinde Seeheim-Jugenheim wird bestimmt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze, Garagen und Abstellplätze).
- (2) Wesentliche Änderungen von Anlagen nach Abs. 1 oder wesentliche Änderungen in ihrer Benutzung stehen der Errichtung im Sinne des Abs. 1 gleich.
- (3) Sonstige Änderungen von Anlagen nach Abs. 1 sind nur zulässig, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in solcher Zahl, Größe und Beschaffenheit hergestellt werden, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Fahrzeuge aufnehmen können.

- (4) Für die Gebiete der Zonen A bis E der nachfolgenden Gebietsbeschreibung wird bestimmt, dass die Verpflichteten unter Fortfall der Herstellungspflicht an die Gemeinde einen Geldbetrag zu zahlen haben, wenn die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist (Stellplatzablösung).  
Eine Ablösung ist jedoch nur für Stellplätze gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 möglich.

Die Höhe des Geldbetrages ergibt sich aus § 5.

Gebietsbeschreibung der Ablösebereiche:

**Zone A:** Kernbereich Seeheim mit Darmstädter Straße - Schlossstraße - Pfungstädter Straße - Waldstraße - Burgstraße - Ober-Beerbacher Straße - Bergstraße - Kirchstraße - Mühlthalstraße.

**Zone B:** Kernbereich Jugenheim mit Hauptstraße - Alte Bergstraße - Burkhardtstraße -, Lindenstraße - Ludwigstraße, Balkhäuser Tal tlw. - Stettbacher Tal tlw.

**Zone C:** Kernbereich Malchen mit Frankensteiner Straße bis Parz.-Nr. 93/6 u. 93/7.

**Zone D:** Kernbereich Ober-Beerbach mit Ernsthöfer Straße - Erbacher Straße - Eberstädter Straße und Neutscher Straße.

**Zone E:** Kernbereich Balkhausen mit Felsbergstraße von der Kirche bis zum Kreuzungspunkt L 3101/3103 und nördlich der Felsbergstraße bis zur Hausnummer 58.

Die genaue parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus den dieser Satzung beigefügten 5 Katasterauszügen, die als Anlage 2 Bestandteil dieser Satzung sind.

## **§ 2** **Gestaltung der Stellplätze**

- (1) Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.
- (2) Ausnahmen können bei gewerblich genutzten Grundstücken und größeren Stellplatzanlagen ab 20 Stellplätzen gestattet oder verlangt werden, wenn abfließende Treib- oder Schmierstoffe anfallen, die durch Ölabscheider unschädlich abzuleiten sind. Ist eine wasserdurchlässige Befestigung erforderlich, so muss die Schädigung von Bäumen durch entsprechende Vorkehrungen verhindert werden.

- (3) Stellplätze sind durch geeignete heimische Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für je 6 Stellplätze oder 25 Fahrradabstellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Mindestumfang von 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, mit einer unbefestigten Baumscheibe von 3 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Holzpfähle, Metallbügel, Betonpoller u.ä.) gegen Beschädigungen zu schützen.
- (4) Stellplätze einschließlich Zufahrten mit mehr als 500 m<sup>2</sup> sind zusätzlich durch raumgliedernde Bepflanzung aus heimischen Gehölzen in Stellplatzgruppen von höchstens 6 Stellplätzen oder 25 Fahrradabstellplätzen zu unterteilen.
- (5) Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind mit heimischen Gehölzen und bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen.
- (6) Vorstehende Gestaltungsmerkmale gelten sinngemäß auch für Fahrradabstellplätze soweit diese nicht zweckmäßigerweise unter Dach untergebracht werden.

### **§ 3 Größe der Stellplätze, Garagen und Abstellplätze**

- (1) Folgende Stellplatzgrößen werden festgesetzt:
- |  |              |                        |
|--|--------------|------------------------|
| 1. Für einen Personenkraftwagen oder einen Lastkraftwagen bis zu 2,5 t Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit höchstens 10 Sitzplätzen oder einem Anhänger | Bruttofläche | ca.18 m <sup>2</sup>   |
| 1.1 Behindertenstellplätze für PKW<br>Mindestbreite: 3,50 m<br>Mindestlänge: 6,00 m (senkrecht zur Fahrbahn)   | Bruttofläche | ca.25 m <sup>2</sup>   |
| 2. für einen Lastkraftwagen von mehr als 2,5 t bis 10 t Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit mehr als 10 Sitzplätzen                                     | Bruttofläche | ca.50 m <sup>2</sup> , |
| 3. für einen Lastkraftwagen von mehr als 10 t Gesamtgewicht oder ein Sattel-fahrzeug oder einen Gelenkbus  | Bruttofläche | ca.150 m <sup>2</sup>  |
- (2) Für Garagen gelten sinngemäß die gleichen Größen wie in Absatz 1).
- (3) Je Fahrradabstellplatz ist eine Fläche von 0,7 m<sup>2</sup> anzusetzen, soweit nicht durch eine besondere Anordnung (z.B. gestaffelte Aufstellung oder Aufhängung) im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist.

**§ 4**  
**Zahl der Stellplätze,  
Garagen und Abstellplätze für Fahrräder**

- (1) Die Zahl der Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Wenn für mehrere Betriebe, Verwaltungen, Versammlungsstätten, Schulen usw., deren Geschäfts-, Betriebs-, Dienst- und Schulzeiten sich zeitlich ablösen, gemeinsame Stellplätze geschaffen werden, dann bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.
- Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend vermindert werden, sofern eine wechselseitige Benutzung sichergestellt ist.
- (3) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.
- (4) Sofern Garagen errichtet werden, gelten die gleichen Zahlen wie im Falle der Errichtung von Stellplätzen.

**§ 5**  
**Ablösebetrag**

Für die verschiedenen Zonen innerhalb der Gemeinde Seeheim-Jugenheim werden folgende Ablösungsbeträge festgelegt:

Zone A, B und C gemäß Gebietsbeschreibung Stellplatz nach § 3 Abs. 1 Nr. 1	<u>12.500,00 €</u>
Zone D und E gemäß Gebietsbeschreibung Stellplatz nach § 3 Abs. 1 Nr. 1	<u>11.000,00 €</u>

**§ 6**  
**Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 82, Abs. 1 Nr. 19 der Hessischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze so wie in § 1 bestimmt, nicht in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herstellt und unterhält.
  2. Stellplätze sowie deren Zufahrten und den notwendigen Anpflanzungen nicht in der in § 2 vorgegebenen Ausführungen herstellt
  3. von den in § 3 genannten Größen abweicht,
  4. die Zahl der in § 4 festgelegten Stellplätze, Garagen und Abstellplätze unterschreitet und nicht den ggf. festgelegten Ablösebetrag gem. § 1, Abs. 4 entrichtet.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht durch Bundes- oder Landesrecht mit Strafe bedroht ist.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36, Abs. 1, Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Gemeindevorstand der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (§ 82 Abs. 5 HBO).

### **§ 7** **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Seeheim-Jugenheim, den 15.04.2009

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Seeheim-Jugenheim

(Olaf Kühn)  
Bürgermeister

## Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeheim-Jugenheim Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon für Besucher/innen	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher/innen in v.H.
<b>1. Wohngebäude</b>					
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung	--	2 je Wohnung	--
1.1.1	Bei Einfamilienhäusern ohne Einliegerwohnung bis zu einer Grundstücksgröße von max. 349 m <sup>2</sup> können die erforderlichen 2 Stellplätze hintereinander angeordnet werden.				
1.2.1	Mehrfamilienhäuser u. sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung ab 5 Wohneinheiten 1 behindertenger. Stpl.	10	2 je Wohnung	20
1.2.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude bis 5 Wohnungen	in diesen Fällen können max. 2 x 2 PKW-Stellplätze hintereinander angeordnet werden, wenn gesichert ist, dass 2 Stellplätze jeweils einer Wohnung zugeordnet werden			
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	--	1,5 je Wohnung	10
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stellpl.	75	1 je 3 Betten	20
1.5	Studentinnen-, Studentenwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten	10	1 je Bett	20
16	Schwestern-, Pflegerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten jedoch mind. 3 Stellplätze	10	1 je 3 Betten	20
17	Arbeitnehmerinnen-, Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze	20	1 je 3 Betten	20
1.8	Altenwohnheime, Altenheime	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze	75	1 je 10 Betten	50
1.8.1	alten- und behindertengerechtes Wohnen	1 Stpl. je altengerechter Wohnung und 1 Stpl. je behindertenger. Wohnung			

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon für Besucher/innen	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher/innen in v.H.
<b>2. Gebäude mit Büro-, Verwaltung- und Praxisräumen</b>					
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dergl.)	1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellpl.	75	1 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche	75
<b>3. Verkaufsstätten</b>					
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	75	1 je 70 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	75
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucher/innenverkehr	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	75	1 je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	75
3.2.1	<b>Ausnahmen:</b> Für die unter den Nrn. 3.1 und 3.2 aufgeführten Verkaufsstätten innerhalb der Zonen A bis E können im Einzelfall Ausnahmen von der Stellplatzpflicht (Verzicht) durch den Gemeindevorstand erteilt werden, wenn von Seiten der Antragsteller nachgewiesen wird, dass eine Lösung für die Errichtung von erforderlichen Stellplätzen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist.				
3.3	Verbrauchermärkte	1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	90	1 je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	75
3.4	Verbrauchermärkte in den Ablösebereichen der Zone A und B	1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup>	75	1 je 70 m <sup>2</sup>	75
<b>4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>					
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90	1 je 15 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	2 Stpl. je 5 Sitzplätze	90	1 je 7 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 25 Sitzplätze	90	1 je 15 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90	1 je 25 Sitzplätze	75

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon für Besucher/innen	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher/innen in v.H.
<b>5. Sportstätten</b>					
5.1	Sportstätten ohne Besucher/innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche	--	1 je 250 m <sup>2</sup>	--
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze auf ausgewiesenen Sitzplätzen bzw. Tribünenplätzen	--	1 je 30 Besucherplätze	75
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	--	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	--
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucher/innenplätze u. Fitnesscenter	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucher/innenplätze	--	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzl. 1 je 12 Besucher/innenplätze	--
5.5	Freibäder u. Freiluftbäder	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	--	1 je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	--
5.6	Hallenbäder ohne Besucher/innneplätze	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen	--	1 je 7 Kleiderablagen	--
5.7	Hallenbäder mit Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze	--	1 je 12 Kleiderablagen, zusätzl. 1 je 10 Besucher/innenplätze	--
5.8	Tennisplätze ohne Besucher/innenplätze	4 Stpl. je Spielfeld	--	1 je 2 Spielfelder	--
5.9	Tennisplätze mit Besucher/innenplätze	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze	--	1 je 2 Spielfelder, zusätzl. 1 je 10 Besucher/innenplätze	--
5.10	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	--	3 je Minigolfanlage	80
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	--	1,5 je Bahn	80
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon für Besucher/innen	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher/innen in

v.H.					
<b>6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>					
6.1	Gaststätten v. örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	75	1 je 6 Sitzplätze	90
6.1.1	<b>Für Freisitzgelegenheiten (Gartenlokale, Gartenwirtschaften) ist kein Stellplatznachweis erforderlich.</b>				
6.1.2	<b>Ausnahmen:</b>				
Für Gaststätten der Nummer 6.1, können innerhalb der Zonen A-E im Einzelfall Ausnahmen von der Stellplatzpflicht (Verzicht) durch den Gemeindevorstand erteilt werden, wenn von Seiten der Antragsteller nachgewiesen wird, dass eine Lösung für die Errichtung von erforderlichen Stellplätzen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist.					
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung, Diskotheken	1 Stpl. je 5 Sitzgelegenheiten	75	1 je 10 Sitzplätze	90
6.2.1	Für Biergärten : 1 Stpl. ab 18 Sitzplätze.  Für die darüber hinausgehende zusätzliche Anzahl von Sitzplätzen ist je 15 Sitzgelegenheiten ein Stellplatz nachzuweisen.				
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime u. andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2	75	1 je 25 Betten	10
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75	1 je 10 Betten	90
<b>7. Krankenanstalten</b>					
7.1	Krankenanstalten und -kliniken	1 Stpl. je 5 Betten	60	1 je 25 Betten	75
7.2	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten f. langfristig Kranke	1 Stpl. je 4 Betten	25	1 je 50 Betten	90
7.3	Altenpflegeheimen	1 Stpl. je 8 Betten	75	1 je 50 Betten	75

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon für Besucher/innen	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher/innen in
-----	----------------	---	----------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

					v.H.
<b>8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>					
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 30 Schüler/innen	--	1 je 3 Schüler/innen	--
8.2	sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/innen zusätzl. 1 Stpl. je 5-10 Schüler/innen über 18 Jahre	--	1 je 3 Schüler/innen	--
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler/innen	--	1 je 12 Schüler/innen	--
8.4	Fachhochschulen/ Hochschulen	1 Stpl. je 3 Studierende	--	1 je 6 Studierende	--
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	1 Stpl. je 20 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl. je Gruppe	--	1 je 25 Kinder	10
8.6	Jugendfreizeitheime u. dgl.	1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze	--	1 je 5 Besucher/innenplätze	10
<b>9. Gewerbliche Anlagen</b>					
9.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je angefangene 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	--
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	--	1 je 7 Beschäftigte	--
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	--	1 je 6 Wartungs- oder Reparaturstand	--
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	6 Stpl. je Pflegeplatz	--	--	--

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon für Besucher/innen	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher/innen in
-----	----------------	--	-------------------------------	---	----------------------------------

					v.H.
9.5	Automatische Kraftfahrzeug-Waschstraßen	5 Stpl. je Waschanlage	--	--	--
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	--	--	--
9.7	Spiel- u. Automatenhallen	1 Stpl. je 14 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	90	1 je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche	90
<b>10. Verschiedenes</b>					
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je Kleingarten	--	1 je 2 Kleingärten	20
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	--	1 je 750 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	90