

Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) über Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze

Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24), und der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66) hat die Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Stellplatz- und Fahrradabstellplatzpflicht

- (1) Für das Gebiet der Stadt Oberursel (Taunus) wird bestimmt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen, sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden (notwendige Stellplätze).
- (2) Änderungen von Anlagen nach Abs. 1 oder Änderungen in ihrer Benutzung sind nur zulässig, wenn Stellplätze in solcher Zahl, Größe und Beschaffenheit hergestellt werden, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Fahrzeuge aufnehmen können. Maßgebend ist hierbei die Differenz zwischen der Anzahl der nach dieser Satzung für die geänderte bzw. geplante Anlage bzw. Nutzung notwendigen Stellplätze und der Anzahl der nach dieser Satzung für die bestehende Anlage bzw. Nutzung notwendigen Stellplätze.
- (3) Bei der Errichtung von Anlagen sind geeignete Fahrradabstellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen (notwendige Fahrradabstellplätze). Dies gilt entsprechend für den durch Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen ausgelösten Mehrbedarf an Fahrradabstellplätzen.

§ 2 Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (1) Die Zahl der zu schaffenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze bestimmt sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1. Abweichungen von diesen Richtwerten können bei im Einzelfall festgestellten Mehr- oder Minderbedarf nach pflichtgemäßem Ermessen durch die Stadt zugelassen oder gefordert werden. Abweichungen können insbesondere beim Minderbedarf im öffentlich geförderten Wohnungsbau und bei Gebäuden mit Altenwohnungen (mit dinglicher Sicherung) zugelassen werden. Der zuständige Ausschuss der Stadtverordnetenversammlung ist zu informieren.
- (2) Bei gewerblichen Nutzungen sollen zur Feststellung des Mehr- oder Minderbedarfs betriebliche Abläufe berücksichtigt werden. Bei Anlagen mit verschiedenen Nutzungen ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungseinheit gesondert zu ermitteln. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze bemisst sich nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.

- (3) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage zu dieser Satzung nicht erfasst ist, richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem zu erwartenden Bedarf. Die Richtwerte der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen sind dabei heranzuziehen.
- (4) Für Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr durch Lastkraftwagen ist eine ausreichende Zahl entsprechender Stellplätze herzustellen.
- (5) Für Anlagen mit regelmäßigem Besucherverkehr durch Omnibusse ist eine ausreichende Anzahl entsprechender Stellplätze herzustellen.
- (6) Bei der Berechnung der Zahl der zu schaffenden Stellplätze ist je Gebäude aufzurunden. Bei der Berechnung der Zahl der zu schaffenden Fahrradabstellplätze ist auf volle Zahlen aufzurunden.

§ 3 Verringerung der Stellplatzpflicht

- (1) In den Zonen I bis III nach Anlage 2 reduziert sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend den in Anlage 2 aufgeführten Prozentsätzen.
- (2) Für die Altstadt, Ortskerne und den Innenbereich gemäß Anlage 2 reduziert sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze für bestimmte Nutzungen wie folgt:
 - a. In der Altstadt für die Nutzungen 1.1 bis 1.6, 2.1, 2.2, 3.1 bis 3.3, 5.1 bis 5.8, 6.1 bis 6.3, 9.1 und 9.2 der Anlage 1 um 50 %,
 - b. In den Ortskernen für die Nutzungen 1.1 bis 1.6, 2.1, 2.2, 3.1 bis 3.3, 5.1 bis 5.8, 6.1 bis 6.3, 9.1 und 9.2 der Anlage 1 um 20 %,
 - c. Im Innenbereich für die Nutzungen 1.1 bis 1.6, 2.1, 2.2, 3.1, 6.1, 6.2, 9.2 der Anlage 1 um 50 %.
- (3) Bis zu 15 % der notwendigen Stellplätze können durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz vier Fahrradabstellplätze herzustellen; diese werden zur Hälfte auf die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen angerechnet. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht in den Ortskernen sowie der Altstadt und dem Innenbereich gemäß Anlage 2.
- (4) Die Bauherrschaft kann nur von einer der Möglichkeiten nach den Abs. 1, 2 oder 3 zur Reduktion der Anzahl der notwendigen Stellplätze Gebrauch machen, eine Kombination ist ausgeschlossen.
- (5) Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze kann bis zu 30 % ohne Zahlung eines Ablösebetrags ausgesetzt werden, wenn ein qualifiziertes Mobilitätskonzept zur Reduktion des Stellplatzbedarfes 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 Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept müssen für mindestens 5 Jahre aufrechterhalten werden. Die Änderung oder vorzeitige Auflösung des Mobilitätskonzepts wird wie eine Nutzungsänderung nach der HBO behandelt und muss bei der Stadt beantragt werden.

§ 4 Gestaltung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

- (1) Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie ihre Zufahrten sind so zu bemessen und auszubilden, dass sie ihren Zweck erfüllen. Die entsprechenden technischen Richtlinien sind zu beachten.

- (2) Für Stellplätze und Fahrradabstellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaVO) in der jeweils gültigen Fassung, sofern in dieser Satzung keine abweichenden Regelungen getroffen sind.
- (3) Werden Stellplätze oder Fahrradabstellplätze so angelegt, dass sie nur über eine Gasse entlang baulicher Anlagen oder anderer Stellplätze erreichbar sind, muss diese Gasse ausreichend breit sein, dass die Erreichbarkeit gewährleistet ist.
- (4) Oberirdisch hergestellte Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind mit geeignetem luft- und wasser durchlässigem Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind. Niederschläge müssen in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sollte eine Teilbefestigung von Stellplätzen mittels Errichtung zweier Fahrspuren der Vollbefestigung Vorrang gewährt werden.
- (5) Oberirdisch hergestellte Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher zu gliedern und abzuschirmen. Je 5 Stellplätze sowie je 50 Fahrradabstellplätze ist zwischen oder neben den Stellplätzen ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m² sowie einem Bodenvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.
- (6) Tiefgaragen und Teile von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind, soweit die Dachoberflächen nicht als Stellplatzfläche genehmigt sind, mit einer Vegetationsstragschicht in einer Höhe von mindestens 0,80 m auszuführen. Die Oberflächen sind gärtnerisch anzulegen. Flachdächer oberirdischer Garagenanlagen über 100 m² Nutzfläche sollen, soweit von der Konstruktion her möglich, begrünt werden.

§ 5

Lage, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen

- (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) Stellplätze für Besucher von Wohngebäuden müssen oberirdisch hergestellt werden. Sie müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen ausschließlich Besuchern überlassen werden. Besucherstellplätze anderer Nutzungen, die unterirdisch hergestellt werden, sind so zu kennzeichnen, dass ihre unmittelbare Zugänglichkeit deutlich erkennbar ist. Besucherstellplätze dürfen nicht auf maschinenbetriebenen Stellplatzanlagen (z. B. Doppelparker) hergestellt werden.
- (3) Die Summe der Breite aller Zufahrten zu Stellplätzen von öffentlichen Verkehrswegen aus darf bei nicht-gewerblich genutzten Baugrundstücken je Baugrundstück 6,00 m und bei gewerblich genutzten Baugrundstücken 9,00 m nicht übersteigen. Dies gilt auch für Stellplätze, die direkt an öffentliche Verkehrswege grenzen.
- (4) Abweichend von der GaVO müssen Stellplätze in Längsaufstellung mindestens 6,00 m lang und mindestens 2,30 m breit sein. Stellplätze in Schräg- und Senkrechtaufstellung müssen mindestens 2,65 m breit sein; liegt der Stellplatz seitlich an einer Mauer oder

ähnlicher baulicher Begrenzung, erhöht sich die notwendige Breite auf 3,00 m. Die Mindestbreite der Zufahrt zu Stellplätzen beträgt 3,00 m.

- (5) Die Vorschriften des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) zur Herstellung von Vorrichtungen zum Laden von Elektrofahrzeugen sind zu beachten. Werden Stellplätze für Elektro-Fahrzeuge in Tiefgaragen angelegt, sollen sie aus Brandschutzgründen in unmittelbarer Nähe zur Rampe angelegt werden.
- (6) Die Vorschriften des Hessischen Energiegesetzes (HEG) zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen über Stellplätzen sind zu beachten.

§ 6

Lage, Größe und Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen

- (1) Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sie dürfen auch in unmittelbarer Nähe (höchstens 30 m Fußweg) auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, hergestellt werden.
- (2) Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über Rampen oder über Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein; sie sollen in unmittelbarer Nähe beim Eingangsbereich des Bauvorhabens angeordnet werden, sofern es sich um eine Herstellung außerhalb des Gebäudes handelt. Die Erreichbarkeit der Fahrradabstellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche ist alternativ durch einen ausreichend dimensionierten Aufzug herzustellen (Mindestmaße 2,00 m x 1,00 m). Kellerbereiche von Gebäuden mit Abstellräumen für Fahrräder, die über Türen mit brandschutztechnischer Qualität erreichbar sind, sind zu vermeiden. Werden Feststellanlagen oder automatische Türöffner vorgehalten, kann von dieser Regelung ausnahmsweise abgewichen werden. Bei Anordnung von mehr als 10 Fahrradabstellplätzen unter bzw. über Geländeniveau sind Schieberampen mit max. 20° Neigung (26,8 % bis 36,4 % Steigung) erforderlich. Bei bis zu 10 Fahrradabstellplätzen genügen Treppen mit seitlichen Rampen. Die Anforderungen an Rampen gelten nicht für die in Anlage 2 definierten Ortskerne sowie der Altstadt und dem Innenbereich.
- (3) Fahrradabstellplätze für Besucher müssen oberirdisch hergestellt werden. Sie müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein.
- (4) Fahrradabstellplätze für Bewohner von Wohngebäuden müssen in geeigneter Art von öffentlichen Verkehrsflächen abgetrennt sein und dürfen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze hergestellt werden.
- (5) Die Grundfläche für einen notwendigen Fahrradabstellplatz beträgt mindestens 0,70 m Breite und 2,00 m Länge. Der Seitenabstand zwischen zwei Fahrradständern beträgt bei höhengleicher Aufstellung mindestens 1,00 m und bei Schräg- oder Hoch-/Tiefaufstellung mindestens 0,50 m. Die Breite des Erschließungsgangs zwischen den Fahrradabstellplätzen beträgt bei rechtwinkliger Aufstellung mindestens 1,80 m, bei Schrägaufstellung mindestens 1,30 m.
- (6) Jeder zehnte notwendige Fahrradabstellplatz ist so zu gestalten, dass er für Sonderfahrräder geeignet ist. Die Grundfläche für diese beträgt statt der unter Abs. 5 genannten Maße mindestens 0,90 m Breite und 2,75 m Länge.
- (7) Notwendige Fahrradabstellplätze sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Rahmengrößen und Reifenbreiten unterschiedliche Fahrradtypen standsicher abgestellt werden können. Eine Anschließmöglichkeit von Fahrradrahmen und Laufrad muss sichergestellt sein. Es sind nur solche Ständer zugelassen, die keine Beschädigungen an den Laufrädern

hervorrufen können. Fahrradabstellplätze im Freien und ihre Zu- und Abfahrten sind ausreichend zu beleuchten.

- (8) Bei Vorhaben ab einem festgestellten Bedarf von 20 Fahrradabstellplätzen pro Gebäude muss ein Witterungsschutz vorgehalten werden. Dabei müssen 75 % der Fahrradabstellplätze über eine Überdachung oder Einhausung verfügen.

§ 7 Ablösen der Stellplatzverpflichtung

- (1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen kann durch Zahlung eines Geldbetrags an die Stadt Oberursel (Taunus) abgelöst werden, wenn die Herstellung von Stellplätzen sowie Fahrradabstellplätzen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist (Stellplatzablösung). Die Ablösung von Fahrradabstellplätzen ist ausschließlich in den Ortskernen sowie der Altstadt zulässig. Ortskerne und Altstadt im Sinne dieser Satzung sind die in Anlage 2 dargestellten Gebiete.
- (2) Über die Zulassung der Ablösung entscheidet die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen. Der zuständige Ausschuss der Stadtverordnetenversammlung ist zu informieren. Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (3) Die Ablösung soll nicht zugelassen werden, soweit das Bauvorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge hätte, das eine nachhaltige Verschlechterung der lokalen Parkraumsituation befürchten ließe und entlastende öffentliche Parkeinrichtungen in absehbarer Zeit nicht geschaffen werden.
- (4) Hergestellte und per Baulast gesicherte Stellplätze können ausnahmsweise nachträglich, jedoch frühestens nach 5 Jahren abgelöst werden, wenn im näheren Umfeld (quartiersbezogen) ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

§ 8 Höhe des Ablösungsbetrages

- (1) Der Ablösungsbetrag für nachzuweisende Stellplätze beträgt 12.500 EUR pro Stellplatz. Der Ablösungsbetrag für Fahrradabstellplätze beträgt 1.000 EUR pro Fahrradabstellplatz.
- (2) Vor Zahlung des Ablösungsbetrages darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. In den Fällen der §§ 63 bis 65 HBO ist der Ablösungsbetrag bis zum Baubeginn zu zahlen.

§ 9 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 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 in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
 - c) § 1 Abs. 3 bauliche und sonstige Anlagen errichtet, ohne Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu

haben, oder Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Fahrradabstellplätzen hergestellt zu haben.

- d) § 5 Abs. 1 hergestellte Stellplätze nicht dauerhaft unterhält.
 - e) § 6 Abs. 1 hergestellte Fahrradabstellplätze nicht dauerhaft unterhält.
 - f) § 3 Abs. 5 Änderungen am genehmigten Mobilitätskonzept vornimmt oder dieses auflöst, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt oder abgelöst zu haben.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 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 Oberursel (Taunus).

§ 10 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

- (1) Abweichende Festsetzungen im Sinne des § 12 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauordnungsrechtliche Abweichungen bleiben unberührt
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Herstellungspflicht von Garagen, Stellplätzen, Abstellplätzen und Fahrradabstellplätzen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

§ 11 Übergangsvorschriften

- (1) Für Bauanträge, die vor Inkrafttreten dieser Satzung bei der Stadt eingegangen sind, ist die Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung vom 23.05.2019 anzuwenden.
- (2) Ist über die Zulässigkeit eines Vorhabens bereits durch Vorbescheid entschieden oder wird ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides vor Inkrafttreten dieser Satzung gestellt, so gilt Abs. 1 entsprechend.

**§ 12
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) über Stellplätze sowie
Fahrradabstellplätze vom 23.05.2019 außer Kraft.

Oberursel (Taunus), den 12.12.2025

Der Magistrat

Antje Runge
Bürgermeisterin

Öffentlich bekannt gemacht durch Bereitstellung im Internet am 15.12.2025 sowie nachrichtlich
in der Taunus Zeitung am 15.12.2025 hierauf hingewiesen.

Anlage 1 - Bedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen ist auf Grundlage der Regelungen in der Anlage 3 durchzuführen.

Ergibt sich bei der Ermittlung des Bedarfs an Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen für eine Nutzung ein Wert von unter 1, ist stattdessen 1 Stellplatz bzw. Fahrradabstellplatz anzusetzen, sofern nicht anders angegeben.

1. Gebäude mit Wohnungen

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hier von für Besucher/-innen in % | Zahl der Fahrradabstellplätze | hier von für Besucher/-innen in % |
|-----|---|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 1.1 | Je Wohnung bis kleiner als 45 m ² Wohnfläche | 1,0 | 10 | 1 | 20 |
| | Je Wohnung von 45 bis kleiner als 60 m ² Wohnfläche | 1,2 | 10 | 2 | 20 |
| | Je Wohnung von 60 m ² bis kleiner als 90 m ² Wohnfläche | 1,5 | 10 | 2 | 20 |
| | Je Wohnung ab 90 m ² Wohnfläche | 2,0 | 10 | 3 | 20 |
| 1.2 | Einzimmer-Apartments (z.B. Mikroapartments) | 1 je Appartement | 10 | 1 je Appartement | 10 |
| 1.3 | Wochenend- und Ferienhäuser, Ferienwohnungen | 1 je Wohnung | – | 2 je Wohnung | 10 |
| 1.4 | Kinder- und Jugendwohnheime | 1 je 10 Betten | 75 | 2 je 3 Betten | 20 |
| 1.5 | Wohnheime für Studierende, Auszubildende sowie Schwestern und Pflegepersonal | 1 je 3 Betten | 10 | 2 je 3 Betten | 20 |
| 1.6 | Arbeitnehmer/-innenwohnheime | 1 je 2 Betten, jedoch mindestens 3 | 20 | 1 je 2 Betten | 20 |

2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hier von für Besucher/-innen in % | Zahl der Fahrradabstellplätze | hier von für Besucher/-innen in % |
|-----|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 2.1 | Büro- und Verwaltungsräume allgemein | 1 je 30 m ² Nutzfläche * 4 | 20 | 1 je 40 m ² Nutzfläche | 20 |

| | | | | | |
|-----|--|--|----|-----------------------------------|----|
| 2.2 | Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume mit erheblichem Besucher/-innenverkehr (z.B. Arztpraxen, Bankfilialen) | 1 je 20 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 * 4 | 75 | 1 je 30 m ² Nutzfläche | 75 |
|-----|--|--|----|-----------------------------------|----|

3. Verkaufsstätten

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hier von für Besucher/-innen in % | Zahl der Fahrradabstellplätze | Hiervon für Besucher/-innen in % |
|-----|---|--|-----------------------------------|--|----------------------------------|
| 3.1 | Einzelhandelsbetriebe bis 800 m ² Verkaufsnutzfläche | 1 je 30 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 je Laden *4 | 75 | 1 je 50 m ² Verkaufsnutzfläche *4 | 75 |
| 3.2 | Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren ab 801 m ² Verkaufsnutzfläche | 1 je 25 m ² Verkaufsnutzfläche *4 | 90 | 1 je 70 m ² Verkaufsnutzfläche*4 | 90 |
| 3.3 | Getränkemarkte | 1 je 35 m ² Verkaufsnutzfläche *4 | 90 | 1 je 100 m ² | |

4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hier von für Besucher/-innen in % | Zahl der Fahrradabstellplätze | Hiervon für Besucher/-innen in % |
|-----|---|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 4.1 | Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos) | 1 je 5 Sitzplätze | 90 | 1 je 15 Sitzplätze | 90 |
| 4.2 | Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Kinos, Vortragssäle, Vereinsheime) | 1 je 10 Sitzplätze | 90 | 1 je 7 Sitzplätze | 90 |
| 4.3 | Gemeindekirchen und vergleichbare Versammlungsstätten von Religionsgemeinschaften | 1 je 20 Sitzplätze | 90 | 1 je 15 Sitzplätze | 90 |
| 4.4 | Kirchen und Versammlungsstätten von Religionsgemeinschaften von überörtlicher Bedeutung | 1 je 10 Sitzplätze | 90 | 1 je 25 Sitzplätze | 75 |

5. Sportstätten

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hier von für Besucher/-innen in % | Zahl der Fahrradabstellplätze | Hier von für Besucher/-innen in % |
|-----|---|---|-----------------------------------|---|--|
| 5.1 | Sportplätze ohne Besucher/-innenplätze sowie Sportparks | 1 je 250 m ² Sportfläche *5 | – | 1 je 250 m ² Sportfläche | – |
| 5.2 | Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/-innenplätzen | 1 je 250 m ² Sportfläche *5 , zusätzlich 1 je 15 Besucher/-innenplätze | – | 1 je 250 m ² Sportfläche | zusätzlich 1 je 15 Besucher/-innenplätze |
| 5.3 | Turn- und Sporthallen ohne Besucher/-innenplätze | 1 je 50 m ² Hallenfläche *5 | – | 1 je 50 m ² Hallenfläche | – |
| 5.4 | Turn- und Sporthallen mit Besucher/-innenplätzen | 1 je 50 m ² Hallenfläche *5 zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze | – | 1 je 50 m ² Hallenfläche | zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze |
| 5.5 | Fitness, Sauna und Tanzschulen | 1 je 20 m ² | – | 1 je 40 m ² | 80 |
| 5.6 | Freibäder und Freiluftbäder | 1 je 200 m ² Grundstücksfläche | – | 1 je 200 m ² Grundstücksfläche | – |
| 5.7 | Hallenbäder | 1 je 7 Kleiderablagen | – | 1 je 7 Kleiderablagen | – |
| 5.8 | Bowling-/ Kegelbahnen | 4 je Bahn | – | 1 je Bahn | – |

6. Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Tagungsstätten

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher/-innen in % | Zahl der Fahrradabstellplätze | Hiervon für Besucher/-innen in % |
|-----|--|--|----------------------------------|---|----------------------------------|
| 6.1 | Gaststätten von örtlicher Bedeutung | 1 je 15 m ² Gaststättennutzfläche *4 | 75 | 1 je 8 m ² Gaststättennutzfläche *4 | 90 |
| 6.2 | Gaststätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Shisha-Bars) | 1 je 8 m ² Gaststättennutzfläche *4 | 75 | 1 je 8 m ² Gaststättennutzfläche *4 | 90 |
| 6.3 | Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe Tagungsstätten Serviced Apartments / Boardinghouses | 1 je 2 Betten, für zugehörige Restaurationsbetriebe Zuschlag nach Nr. 6.1 und 6.2 | 75 | 1 je 10 Betten, für zugehörige Restaurationsbetriebe Zuschlag nach Nr. 6.1 und 6.2 | – |

7. Krankenanstalten

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher/-innen in % | Zahl der Fahrradabstellplätze | Hiervon für Besucher/-innen in % |
|-----|--|----------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 7.1 | Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung | 1 je 6 Betten | 60 | 1 je 25 Betten | 75 |
| 7.2 | Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Universitätskliniken, Privatkliniken, Schwerpunktkrankenhäuser) | 1 je 4 Betten | 50 | 1 je 40 Betten | 50 |
| 7.3 | Sanatorien, Kuranstalten, Anstalt für langfristig Kranke | 1 je 4 Betten | 25 | 1 je 50 Betten | 90 |
| 7.4 | Pflege-, Senioren- und Behindertenheime | 1 je 8 Betten | 75 | 1 je 50 Betten | 75 |

8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher/-innen in % | Zahl der Fahrradabstellplätze | Hiervon für Besucher/-innen in % |
|-----|----------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 8.1 | Grundschulen | 1 je Schulklasse | – | 1 je 3 Schüler/-innen | – |

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hier von für Besucher/-innen in % | Zahl der Fahrradabstellplätze | Hier von für Besucher/-innen in % |
|-----|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 8.2 | Sonstige allgemein bildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen | 1 je 25 Schüler/-innen, zusätzlich 1 je 5 Schüler/-innen über 18 Jahre | – | 1 je 3 Schüler/-innen | – |
| 8.3 | Sonderschulen für Behinderte | 1 je 1 Schulklasse | – | 1 je 15 Schüler/-innen | – |
| 8.4 | Fachhochschulen, Hochschulen | 1 je 8 Studierende | – | 1 je 3 Studierende | – |
| 8.5 | Kindergärten, Kindertagesstätten und vergleichbare Betreuungseinrichtungen | 1 je Gruppe, jedoch mindestens 2 | – | 2 je Gruppe, jedoch mindestens 4 | 10 |
| 8.6 | Jugendfreizeitheime und vergleichbare Einrichtungen | 1 je 15 Besucher/-innenplätze | – | 1 je 5 Besucher/-innenplätze | 10 |

9. Gewerbliche Anlagen

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hier von für Besucher/-innen in % | Zahl der Fahrradabstellplätze | Hier von für Besucher/-innen in % |
|-----|--|---|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| 9.1 | Handwerks- und Industriebetriebe | 1 je 60 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *1 | 30 | 1 je 60 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *1 | – |
| 9.2 | Handwerksbetriebe mit regem Publikumsverkehr (Frisör u.ä.) | 1 je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 *1 | 50 | 1 je 20 m ² Nutzfläche *1 | 50 |
| 9.3 | Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungsfläche | 1 je 80 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *1 | – | 1 je 150 m ² Nutzfläche oder je 5 Beschäftigte *1 | 20 |
| 9.4 | Kraftfahrzeugwerkstätten | 5 je Wartungs- oder Reparaturstand | – | 1 je 8 Wartungs- oder Reparaturstände | – |
| 9.5 | Tankstellen mit Pflegeplätzen | 1 je Pflegeplatz | – | – | – |
| 9.6 | Automatische Kfz-Waschanlagen | 5 je Waschanlage *2 | – | – | – |
| 9.7 | Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung | 2 je Waschplatz | – | – | – |
| 9.8 | Spiel- und Automatenhalle, Wettbüro, Vergnügungsstätte *6 | 1 je 8 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 *3 | 90 | 1 je 10 m ² Nutzfläche*3 | 90 |

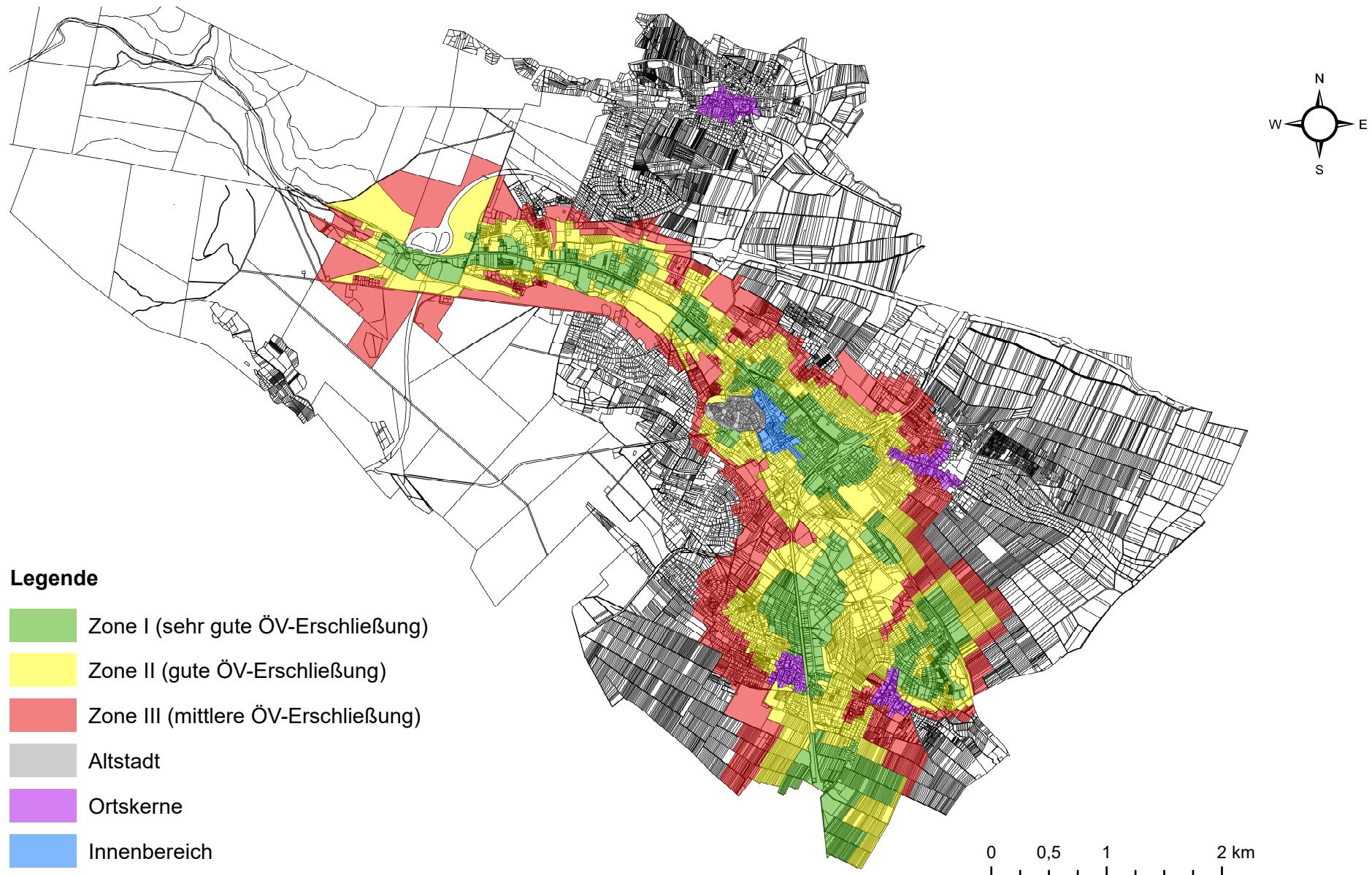
10. Verschiedenes

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher/-innen in % | Zahl der Fahrradabstellplätze | Hiervon für Besucher/-innen in % |
|------|-------------------|--|----------------------------------|---|----------------------------------|
| 10.1 | Kleingartenanlage | 1 je 2 Kleingärten | – | – | – |
| 10.2 | Friedhöfe | 1 je 2.000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 | – | 1 je 750 m ² Grundstücksfläche | 90 |

- * **1** Der Stellplatz- oder Fahrradstellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
- * **2** Für Waschstraßen ist anstelle von Stellplätzen ein Stauraum für mindestens 10 Fahrzeuge herzustellen.
- * **3** Bei der Berechnung der Spielhallen - Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht.
- * **4** Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenräumen, Toiletten, Waschräumen und Stellplatzanlagen
- * **5** Grundfläche aller der Sportnutzung dienenden Flächen oder Räume mit Ausnahme von Fluren, Zuwegungen, Treppenräumen, Toiletten, Waschräumen und Stellplatzanlagen
- * **6** Vergnügungsstätte im planungsrechtlichen Sinn: Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung des Besuchers im Vordergrund steht bzw. die in unterschiedlicher Ausprägung ein gewinnbringendes Freizeitangebot vorhalten.

Anlage 2 - Berechnung des Stellplatzbedarfs in Abhängigkeit von der ÖV-Erschließung

Die Anzahl notwendiger Stellplätze reduziert sich nach § 3 Abs. 1 in Zone I um 20 %, in Zone II um 10 % sowie in Zone III um 5 %.



Anlage 3 – Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen

1. Begriffe

- 1.1 Wohnfläche ist die anrechenbare Grundfläche der Räume von Wohnungen.
- 1.2 Nutzfläche ist die anrechenbare Grundfläche von gewerblichen Räumen.

2. Wohnfläche

Zunächst sind die Grundflächen nach Abschnitt 2.1 und daraus die Wohnflächen nach Abschnitt 2.2 zu ermitteln.

2.1 Ermittlung der Grundflächen

2.1.1 Die Grundflächen von Wohnräumen sind aus den Fertigmaßen (lichte Maße zwischen den Wänden) zu ermitteln. Werden die Maße aus der Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen um 3 % zu verkleinern.

2.1.2 In die Ermittlung der Grundflächen sind einzubeziehen die Grundflächen von:

- Fenster- und Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 m tief sind,
- Erker, Wandschränken und Einbaumöbeln,
- Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2,00 m beträgt.

Nicht einzubeziehen ist die Grundfläche der Türrischen.

2.1.3 Bei der Ermittlung der Grundflächen nach Abschnitt 2.1.1 sind abzurechnen die Grundflächen von:

- Schornsteinen- und sonstigen Mauervorlagen, frei stehende Pfeiler, Säulen usw. mit mehr als 0,1 m² Grundfläche, die in ganzer Raumhöhe durchgehen,
- Treppen (Ausgleichsstufen bis zu 3 Steigungen zählen nicht als Treppen),

nicht abzurechnen sind die Grundflächen von:

- Wandgliederungen in Stuck, Gips, Mörtel und dergleichen, Scheuerleisten, Tür- und Fensterbekleidungen und -umrahmungen, Wandbekleidungen, Öfen, Kaminen, Heizkörpern und Kochherden, Stützen und Streben, die frei stehen oder vor der Wand hervortreten, wenn ihr Querschnitt (einschließlich einer Umkleidung) höchstens 0,1 m² beträgt.

2.2 Ermittlung der Wohnflächen

Von den nach Abschnitt 2.1 berechneten Grundflächen der einzelnen Räume oder Raumteile sind bei der Ermittlung der Wohnfläche anzurechnen:

2.2.1 voll:

die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m,

2.2.2 zur Hälfte:

die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 2,00 m und von nicht ausreichend beheizbaren Wintergärten,

2.2.3 zu einem Viertel:

die Grundflächen von Hauslauben (Loggien), Balkonen, gedeckten Freisitzen,

2.2.4 nicht:

die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m und von nicht gedeckten Terrassen und Freisitzen.

3. Nutzfläche

Die Nutzflächen von gewerblichen Räumen sind nach Abschnitt 2.1 und 2.2 analog zu berechnen.