

Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) über Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291), und der §§ 52 und 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, S. 198) hat die Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2019 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 Abstellplätze für Fahrräder in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen (notwendige Abstellplätze). Dies gilt entsprechend für den durch Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen ausgelösten Mehrbedarf an Abstellplätzen für Fahrräder.
- (4) Abweichende Festsetzungen im Sinne des § 12 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauordnungsrechtliche Abweichungen bleiben unberührt.

§ 2

Größe der Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (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. Abweichend von der GaVO müssen Stellplätze in Längsaufstellung mindestens 6 m lang und mindestens 2,30 m breit sein. Stellplätze in Schräg- und Senkrechtaufstellung müssen mindestens 2,50 m breit sein. Die Mindestbreite der Zufahrt zu Stellplätzen beträgt 3,00 m.
- (3) Die Summe der Breite aller Zufahrten zu Stellplätzen von öffentlichen Verkehrswegen aus darf bei nicht-gewerblich genutzten Baugrundstücken je Baugrundstück 6 m und bei

gewerblich genutzten Baugrundstücken 9 m nicht übersteigen. Dies gilt auch für Stellplätze, die direkt an öffentliche Verkehrswege grenzen.

- (4) Die Grundfläche für einen notwendigen Fahrradabstellplatz beträgt mindestens 0,70 m Breite und 2 m Länge. Der Seitenabstand zwischen zwei Fahrradständern beträgt bei paralleler Aufstellung mindestens 1 m und bei Schräg- oder Hoch-/Tiefaufstellung mindestens 0,50 m. Die Breite des Erschließungsgangs zwischen den Fahrradabstellplätzen beträgt bei rechtwinkliger Aufstellung mind. 1,80 m, bei Schrägaufstellung mind. 1,30 m.
- (5) Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Dabei ist je zehn notwendige Fahrradabstellplätze ein Stellplatz für Lastenräder oder Anhänger herzustellen. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer größeren Maße (0,85 m x 2,60 m) einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche. Gleiches gilt für Stellplätze für Anhänger (1 m x 1,60 m zusätzlich zum Fahrrad).

§ 3

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 an Stellplätzen nach pflichtgemäßem Ermessen durch den Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus) zugelassen oder gefordert werden. Abweichungen können insbesondere beim Minderbedarf an Stellplätzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau und bei Gebäuden mit Altenwohnungen zugelassen werden.
- (2) Bei gewerblichen Nutzungen sollen zur Feststellung des Mehr- oder Minderbedarfs an Stellplätzen betriebliche Abläufe berücksichtigt werden. Bei Anlagen mit verschiedenen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf 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 Stellplatzberechnung ist je Gebäude ab dem Wert fünf der ersten Nachkommastelle auf einen vollen Stellplatz aufzurunden. Bei der Fahrradabstellplatzberechnung ist auf volle Fahrradabstellplätze aufzurunden.

§ 4

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 aus Gründen der Anbindung dieser Zonen an Stationen des Öffentlichen Nahverkehrs.
- (2) Bis zu fünfzehn Prozent der notwendigen Stellplätze können durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz vier Abstellplätze für Fahrräder 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. Eine gleichzeitige Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 ist ausgeschlossen.

- (3) 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 Oberursel (Taunus) beantragt werden.

§ 5

Beschaffenheit, Lage und Gestaltung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (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) 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.
- (3) 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 m x 1 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 Geländeneiveau 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.
- (4) Stellplätze für Besucher von Wohngebäuden sowie Fahrradabstellplätze für Besucher aller Nutzungen 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. Nicht zulässig sind Besucherstellplätze, die über maschinenbetriebene Stellplatzanlagen (z. B. Doppelparker) erreicht werden. Stellplätze und Fahrradabstellplätze für Besucher, die diesen Qualitätsanforderungen nicht entsprechen, können nach § 6 abgelöst werden.
- (5) Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem 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.

- (6) 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 Laubbaum 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.
- (7) Notwendige Abstellplätze für Fahrräder sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Rahmengrößen und Reifenbreiten unterschiedliche Fahrradtypen standsicher abgestellt werden können. Eine Anschliebmöglichkeit 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) Tiefgaragen und Teile von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind, soweit die Dachoberflächen nicht als Stellplatzfläche genehmigt sind, mit einer Erdüberdeckung in einer Höhe von mindestens 0,8 m auszuführen. Die Oberflächen sind gärtnerisch anzulegen. Flachdächer oberirdischer Garagenanlagen über 100 m² Nutzfläche sollen, soweit von der Konstruktion her möglich, begrünt werden.
- (9) Bei Vorhaben ab einem festgestellten Stellplatzbedarf von 20 Stellplätzen sollen mindestens 25 % der Stellplätze mit der Möglichkeit einer Stromzuleitung (mindestens Leerrohre) für die Ladung von Elektro-Fahrzeugen versehen werden. Bei der Berechnung ist jeweils auf den vollen Stellplatz aufzurunden, wobei die Zahl mindestens „1“ beträgt.
- (10) Bei Vorhaben ab einem festgestellten Abstellplatzbedarf von 20 Fahrradabstellplätzen muss ein Witterungsschutz vorgehalten werden. Dabei müssen 75 % der Fahrradabstellplätze über eine Überdachung oder Einhausung verfügen.

§ 6

Ablösen der Stellplatzverpflichtung

- (1) Die 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 umrandeten Gebiete.
- (2) Ein Anspruch auf Ablöse 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.

§ 7

Höhe des Ablösebetrages

- (1) Der Ablösebetrag für nachzuweisende Stellplätze beträgt im Gemeindegebiet 12.500 EUR pro Stellplatz. Der Ablösebetrag für Fahrradabstellplätze beträgt 1.000 EUR pro Fahrradstellplatz.
- (2) Vor Zahlung des Ablösebetrages darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. In den Fällen der §§ 63 bis 65 HBO ist der Ablösebetrag bis zum Baubeginn zu zahlen.
- (3) Ein Anspruch auf Zuteilung eines Stellplatzes besteht nicht.

§ 8

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 Fahrradabstellplätze 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 Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
 - c) § 4 Abs. 3 Änderungen des genehmigten Mobilitätskonzepts 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).

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung vom 19.12.2013 außer Kraft.

Diese Satzung tritt mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft.

Oberursel (Taunus), den 23.05.2019

Der Magistrat

Hans-Georg Brum

Bürgermeister

Öffentlich bekannt gemacht durch Bereitstellung im Internet am 07.06.2019 sowie nachrichtlich in der Taunus Zeitung am 07.06.2019 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.

Die Stellplatzanforderungen beziehen sich jeweils auf *angefangene* qm oder sonstige Einheiten.

Für die Altstadt gem. Anlage 2 reduziert sich der Stellplatznachweis für die Nutzungen 1.1 bis 1.7, 2.1, 2.2, 3.1 bis 3.3, 5.1 bis 5.8, 6.1 bis 6.3, 9.1 und 9.2 um 50 %.

Für die Ortskerne gem. Anlage 2 reduziert sich der Stellplatznachweis für die Nutzungen 1.1 bis 1.7, 2.1, 2.2, 3.1 bis 3.3, 5.1 bis 5.8, 6.1 bis 6.3, 9.1 und 9.2 um 20 %.

Für den Innenbereich gem. Anlage 2 reduziert sich der Stellplatznachweis für die Nutzungen 1.1 bis 1.7, 2.1, 2.2, 3.1, 6.1, 6.2, 9.2 um 50 %.

1. Wohngebäude

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
1.1	Wohngebäude mit bis zu 2 Wohnungen	2 je Wohnung	–	3 je Wohnung	–
1.2	Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen:				
	Wohnungen bis 45 qm Wohnfläche	1,2	10	1	20
	Wohnungen bis 90 qm Wohnfläche	1,5	10	2	20
	Wohnungen über 90 qm Wohnfläche	2,0	10	3	20
1.3	Einzimmer-Apartments (z.B. Mikroapartments)	1 je Appartement	10	1 je Appartement	10
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	–	2 je Wohnung	10
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 Betten	75	2 je 3 Betten	20
1.6	Wohnheime für Studentinnen- u Studenten sowie Schwestern und Pfleger	1 je 3 Betten	10	2 je 3 Betten	20
1.7	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	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je angefangene 30 qm Nutzfläche	20	1 je 40 qm Nutzfläche	20
2.2	Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume mit erheblichem Besucher/-innenverkehr (z.B. Arztpraxen, Bankfilialen)	1 je angefangene 20 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 3	75	1 je 30 qm Nutzfläche	75

3. Verkaufsstätten

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

4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon 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)	1 je 10 Sitzplätze	90	1 je 7 Sitzplätze	90

Anlage 1 zur Stellplatzsatzung

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	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
5.1	Sportplätze ohne Besucher/-innenplätze sowie Sportparks	1 je 250 qm Sportfläche *5	–	1 je 250 qm Sportfläche	–
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/-innenplätzen	1 je 250 qm Sportfläche *5 , zusätzlich 1 je 15 Besucher/-innenplätze	–	1 je 250 qm Sportfläche	zusätzlich 1 je 15 Besucher/-innenplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucher/-innenplätze	1 je 50 qm Hallenfläche *5	–	1 je 50 qm Hallenfläche	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucher/-innenplätzen	1 je 50 qm Hallenfläche *5 zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze	–	1 je 50 qm Hallenfläche	zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze
5.5	Fitness, Sauna und Tanzschulen	1 je angefangene 20 qm	–	1 je 40 qm	80
5.6	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 200 qm Grundstücksfläche	–	1 je 200 qm 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 qm Gaststättennutzfläche *4	75	1 je 8 qm Gaststättennutzfläche *4	90
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Shisha-Bars)	1 je 8 qm Gaststättennutzfläche *4	75	1 je 8 qm 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	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon 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	Jugendfreizeitheimen und vergleichbare Einrichtungen	1 je 15 Besucher/-innenplätze	–	1 je 5 Besucher/-innenplätze	10

9. Gewerbliche Anlagen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradabstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *1	30	1 je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *1	–
9.2	Handwerksbetriebe mit regem Publikumsverkehr (Frisör u.ä.)	1 je angefangene 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 *1	50	1 je angefangene 20 qm Nutzfläche *1	50
9.3	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungsfläche	1 je 80 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *1	–	1 je 150 qm 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 Stellplatz je 8 qm Nutzfläche jedoch mindestens 3 Stellplätze *3	90	1 je 10 qm Nutzfläche*3	90

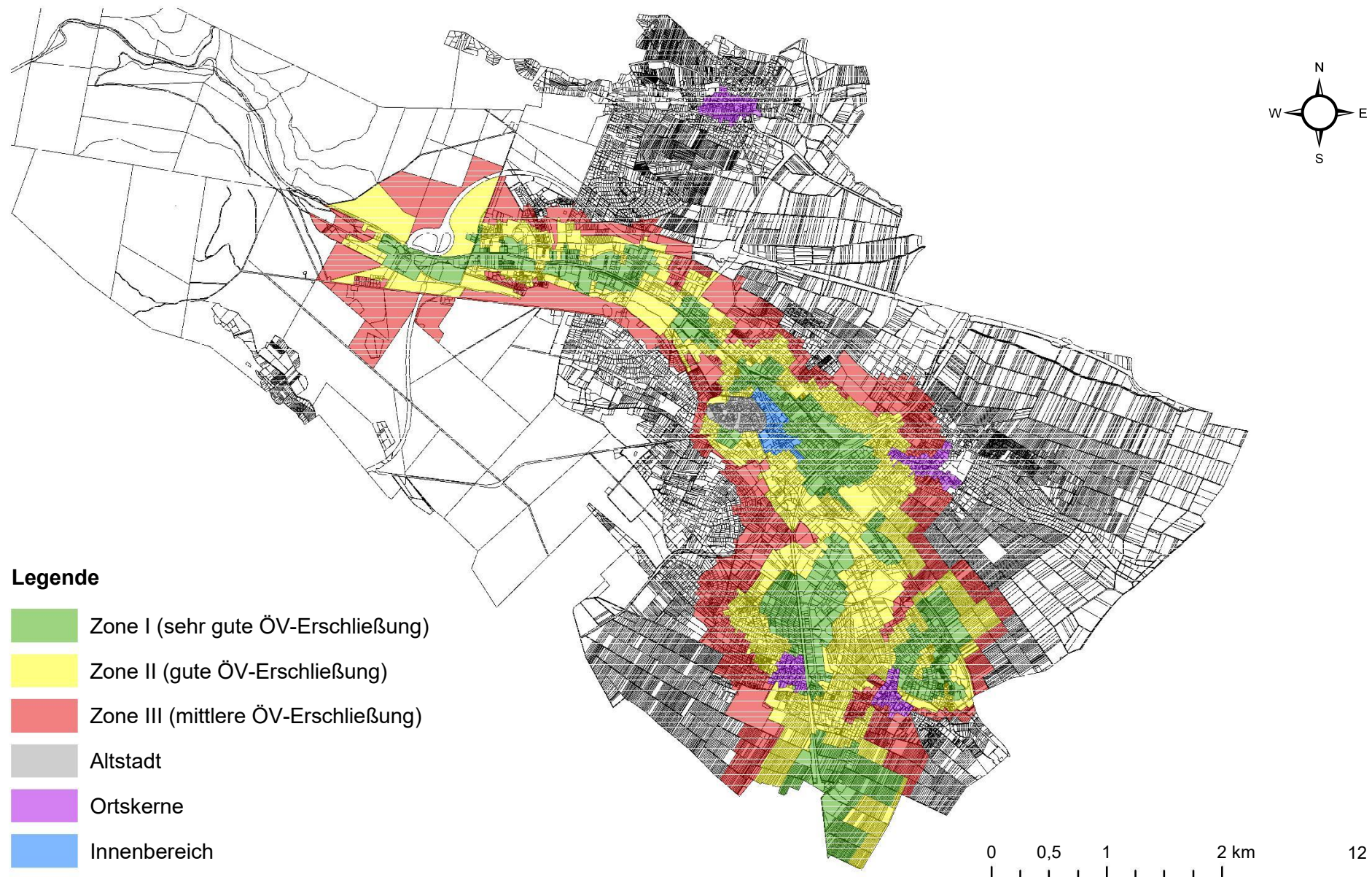
10. Verschiedenes

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 qm Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–	1 je 750 qm 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 § 4 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 13 cm tief sind,
Erkern, Wandschränken und Einbaumöbeln,
Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2m ist,
nicht einzubeziehen sind die Grundfläche der Türnischen.
- 2.1.3 Bei der Ermittlung der Grundflächen nach Abschnitt 2.1.1 sind abzurechnen die Grundflächen von:
Schnsteinen- 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 m,
- 2.2.2 zur Hälfte:
die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m und weniger als 2 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 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.

Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) über Stellplätze für Pkw sowie Fahrradstellplätze Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786), und der §§ 44 und 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 5 der Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), berichtigt am 26. April 2011 (GVBl. I S. 180), hat die Stadtverordnetenversammlung am 20.12.2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Stellplatz- und Fahrradstellplatzpflicht

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 oder Garagen, Carports für Kraftfahrzeuge sowie Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden (notwendige Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrradstellplätze) und ausschließlich zu diesem Zweck dauerhaft vorgehalten werden.
2. Änderungen von Anlagen nach Abs. 1 oder Änderungen in ihrer Benutzung sind nur zulässig, wenn Stellplätze oder Garagen, Carports und Fahrradstellplätze 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, Garagen, Carports und Fahrradstellplätze und der Anzahl der nach dieser Satzung für die bestehende Anlage bzw. Nutzung notwendigen Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrradstellplätze.
3. Abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen im Sinne des § 12 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleiben unberührt.

§ 2

Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrradstellplätze

1. Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrradstellplätze sowie ihre Zufahrten sind so zu bemessen und auszubilden, dass sie ihren Zweck erfüllen. Die entsprechenden technischen Richtlinien sind zu beachten.
2. Für Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrradstellplätze 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. Abweichend von der GaVO müssen Stellplätze in Längsaufstellung mindestens 6 m lang und mindestens 2,30 m breit sein. Stellplätze in Schräg- und Senkrechtaufstellung müssen mindestens 2,50 m breit sein. Die Mindestbreite der Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen, Carports beträgt 3,00 m.
3. Die Summe der Breite aller Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen, Carports von öffentlichen Verkehrswegen aus darf bei nicht-gewerblich genutzten Baugrundstücken je Baugrundstück 6 m und bei gewerblich genutzten Baugrundstücken 9 m nicht

übersteigen. Dies gilt auch für Stellplätze und Garagen, Carports, die direkt an öffentliche Verkehrswege grenzen.

4. Für Fahrradstellplätze wird eine Größe von jeweils 1,2 m² bestimmt. Jeder Fahrradstellplatz muss vom öffentlichen Straßenraum sowie von einer ausreichenden Bewegungsfläche aus direkt und barrierefrei zugänglich sein (siehe § 4 Nr. 3). Bei Senkrechtaufstellung ist eine Bewegungsfläche von mindestens 1,75 m Tiefe vorzusehen, bei anderer Aufstellung mindestens 1,40 m. Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger sollen berücksichtigt werden.

§ 3

Zahl der Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrradstellplätze

1. Die Zahl der zu schaffenden Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrradstellplätze bestimmt sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1. Abweichungen von diesen Richtwerten können bei im Einzelfall festgestellten Mehr- oder Minderbedarf an Stellplätzen durch die Stadt Oberursel (Taunus) zugelassen oder gefordert werden. Bei Anlagen mit verschiedenen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungseinheit gesondert zu ermitteln. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Fahrradstellplätze bemisst sich nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.
2. Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage zu dieser Satzung nicht erfasst ist, richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen, Carports und Fahrradstellplätze nach dem zu erwartenden Bedarf. Die Richtwerte der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen sind dabei heranzuziehen.
3. Für Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr durch Lastkraftwagen ist eine ausreichende Zahl entsprechender Stellplätze herzustellen.
4. Für Anlagen mit regelmäßigem Besucherverkehr durch Omnibusse ist eine ausreichende Anzahl entsprechender Stellplätze herzustellen.
5. Bei der Stellplatzberechnung ist je Gebäude ab dem Wert Fünf der ersten Nachkommastelle auf einen vollen Stellplatz aufzurunden. Bei der Fahrradstellplatzberechnung ist auf volle Fahrradstellplätze aufzurunden.
6. Entfällt

§ 4

Beschaffenheit, Lage und Gestaltung der Stellplätze und Fahrradstellplätze

1. Stellplätze oder Garagen und Carports sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, herzustellen und zu unterhalten. Sie dürfen auch in zumutbarer Entfernung (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. Dies gilt nicht für zwei Stellplätze, die einer Wohnung zugewiesen sind.
2. Fahrradstellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, herzustellen und 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.
3. Fahrradstellplätze 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. Die Erreichbarkeit der Fahrradstellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche ist alternativ durch einen ausreichend dimensionierten Aufzug herzustellen. Bei Anordnung von mehr als 10 Fahrradstellplätzen unter bzw. über Geländeniveau sind Schieberampen mit 15° bis 20° Neigung (26,8% bis 36,4%

Steigung) erforderlich. Bei bis zu 10 Fahrradstellplätzen genügen Treppen mit seitlichen Rampen.

Dies gilt nicht für den in Anlage 2 definierten Kernbereich.

4. Stellplätze und Fahrradstellplätze für Besucher 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. In Kernbereichen gemäß Anlage 2 sind Sonderregelungen gemäß § 3 (1) Satz 2 möglich.
5. Stellplätze und Fahrradstellplätze sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.
6. Stellplätze und Fahrradstellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher zu gliedern und abzuschirmen. Je 6 Stellplätze sowie je 50 Fahrradstellplätze ist zwischen oder neben den Stellplätzen ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine Raum gliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.
7. Fahrradstellplätze im Freien sind mit Fahrradständern auszustatten, an denen Fahrräder mit allen Laufradgrößen und Reifenbreiten sicher nach dem Anlehnprinzip 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. Fahrradstellplätze im Freien und ihre Zu- und Abfahrten sind ausreichend zu beleuchten.
8. Die Dachoberfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht als Stellplatzfläche genehmigt ist, als Grünfläche zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flachdächer oberirdischer Garagenanlagen über 100 m² Nutzfläche sollen, soweit von der Konstruktion her möglich, begrünt werden.

§ 5

Ablösen der Stellplatzverpflichtung

1. Für das Gebiet der Stadt Oberursel (Taunus) wird bestimmt, dass die zur Herstellung Verpflichteten unter Fortfall der Herstellungspflicht an die Stadt Oberursel (Taunus) einen Geldbetrag zu zahlen haben, wenn die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen, Carports sowie Fahrradstellplätzen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist (Stellplatzablösung). Die Ablösung von Fahrradstellplätzen ist ausschließlich im Stadtzentrum zulässig. Stadtzentrum im Sinne dieser Satzung ist das in Anlage 2 umrandete Gebiet.
2. 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.
3. entfällt

§ 6

Höhe des Ablösebetrages

1. Der Ablösebetrag für Stellplätze sowie für Garagen- und Carportplätze beträgt im Gemeindegebiet 10.000 EUR pro Stellplatz. Der Ablösebetrag für Fahrradstellplätze beträgt 1.000 EUR pro Fahrradstellplatz.

2. Vor Zahlung des Ablösebetrages darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. In den Fällen der §§ 55 bis 57 HBO ist der Ablösebetrag bis zum Baubeginn zu zahlen.
3. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Stellplatzes besteht nicht.

§ 7 **Ordnungswidrigkeiten**

- 1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer entgegen:
 - a) § 1 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet ohne Stellplätze, Garagen/ Carports und Fahrradstellplätze 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 Garagen/ Carports oder Stellplätzen und Fahrradstellplätzen 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) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- 4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat.

§ 8 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2013 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung vom 28.09.2001 außer Kraft.

Oberursel (Taunus), den 21.12.2012
Der Magistrat

Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Anlage 1 - Stellplatzbedarf für Pkw und Bedarf an Fahrradstellplätzen

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

Die Stellplatzanforderungen beziehen sich jeweils auf *angefangene* qm oder sonstige Einheiten

1. Wohngebäude

Für den Altstadtbereich gem. Anlage 2 reduziert sich der Stellplatznachweis für die Nutzungen 1.1 bis 1.9 um 50%.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
1.1	Wohngebäude mit bis zu 2 Wohnungen	2 je Wohnung	–	2 je Wohnung	–
1.2	Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen:				
	Wohnungen bis 45 qm Wohnfläche	1,2	10	1	20
	Wohnungen bis 90 qm Wohnfläche	1,5	10	2	20
	Wohnungen über 90 qm Wohnfläche	2,0	10	2	20
1.3	Einzimmer-Appartments einschließlich Serviced Apartments/ Boardinghouses	1 je Appartement	10	1 je Appartement	10
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	0,4 je Wohnung	20	0,2 je Wohnung	20
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	–	2 je Wohnung	10
1.6	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 Betten	75	1 je 3 Betten	20
1.7	Wohnheime für Studentinnen- u Studenten sowie Schwestern und Pfleger (Anmerkung: mit 1.8 der alten Satzung zusammengefasst)	1 je 3 Betten	10	2 je 3 Betten	20

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
1.8	Arbeitnehmer/-innenwohnheime	1 je 2 Betten, jedoch mindestens 3	20	1 je 2 Betten	20
1.9	Seniorenwohnhäuser/ Seniorenheime	1 je 8 Betten, jedoch mindestens 3	75	1 je 10 Betten	50

2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je angefangene 30 qm Nutzfläche In Kernbereichen nach Anlage 2: 1 je angefangene 60 qm Nutzfläche	20	1 je 40 qm Nutzfläche	20
2.2	Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume mit erheblichem Besucher/-innenverkehr (z.B. Arztpraxen)	1 je angefangene 20 qm Nutz- fläche, jedoch mindestens 3 In Kernbereichen nach Anlage 2: 1 je angefangene 40 qm Nutzfläche	75	1 je 30 qm Nutzfläche	75

3. Verkaufsstätten

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
-----	----------------	------------------------------	----------------------------------	-----------------------------	----------------------------------

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
3.1	Einzelhandelsbetriebe bis 800 m ² Verkaufsnutzfläche	1 je angefangene 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 je Laden *4 In Kernbereichen nach Anlage 2: 1 je angefangene 60 qm Verkaufsnutzfläche *4, jedoch mindestens 2 je Laden	75	1 je 50 qm Verkaufsnutzfläche *4	75
3.2	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren ab 800 qm Verkaufsnutzfläche	1 je angefangene 25 qm Verkaufsnutzfläche*4	90	1 je 70 qm Verkaufsnutzfläche*4	90
3.3	Getränkemärkte	1 je angefangene 35 qm Verkaufsnutzfläche*4	90	1 je 100 qm	

4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 5 Sitzplätze	90	1 je 15 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten	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 für Pkw	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
5.1	Sportplätze ohne Besucher/-innenplätze sowie Sportparks (Anmerkung: in der alten Satzung sind die Nutzungen Tennisplätze / Minigolfplätze gesondert definiert worden)	1 je 250 qm Sportfläche *5	–	1 je 250 qm Sportfläche	–
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/-innenplätzen	1 je 250 qm Sportfläche *5 , zusätzlich 1 je 15 Besucher/-innenplätze	–	1 je 250 qm Sportfläche	zusätzlich 1 je 15 Besucher/-innenplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucher/-innenplätze	1 je 50 qm Hallenfläche *5	–	1 je 50 qm Hallenfläche	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucher/-innenplätzen	1 je 50 qm Hallenfläche *5 zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze	–	1 je 50 qm Hallenfläche	zusätzlich 1 je 10 Besucher/-innenplätze
5.5	Fitness, Sauna und Tanzschulen	1 je angefangene 20 qm	–	1 je 40 qm	80
5.6	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 200 qm Grundstücksfläche	–	1 je 200 qm Grundstücksfläche	–
5.7	Hallenbäder (alte Satzung differenzierte nach Besucher/-innenplätzen)	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 für Pkw	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 15 qm Gaststättennutzfläche *4 In Kernbereichen nach Anlage 2: 1 je 30 qm Gaststättennutzfläche *4	75	1 je 8 qm Gaststättennutzfläche *4	90
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 8 qm Gaststättennutzfläche *4 In Kernbereichen nach Anlage 2: 1 je 16 qm Gaststättennutzfläche *4	75	1 je 8 qm Gaststättennutzfläche *4	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe Tagungsstätten	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 für Pkw	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradstellplätze	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	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	Pflegeheime	1 je 8 Betten	75	1 je 50 Betten	75

8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

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

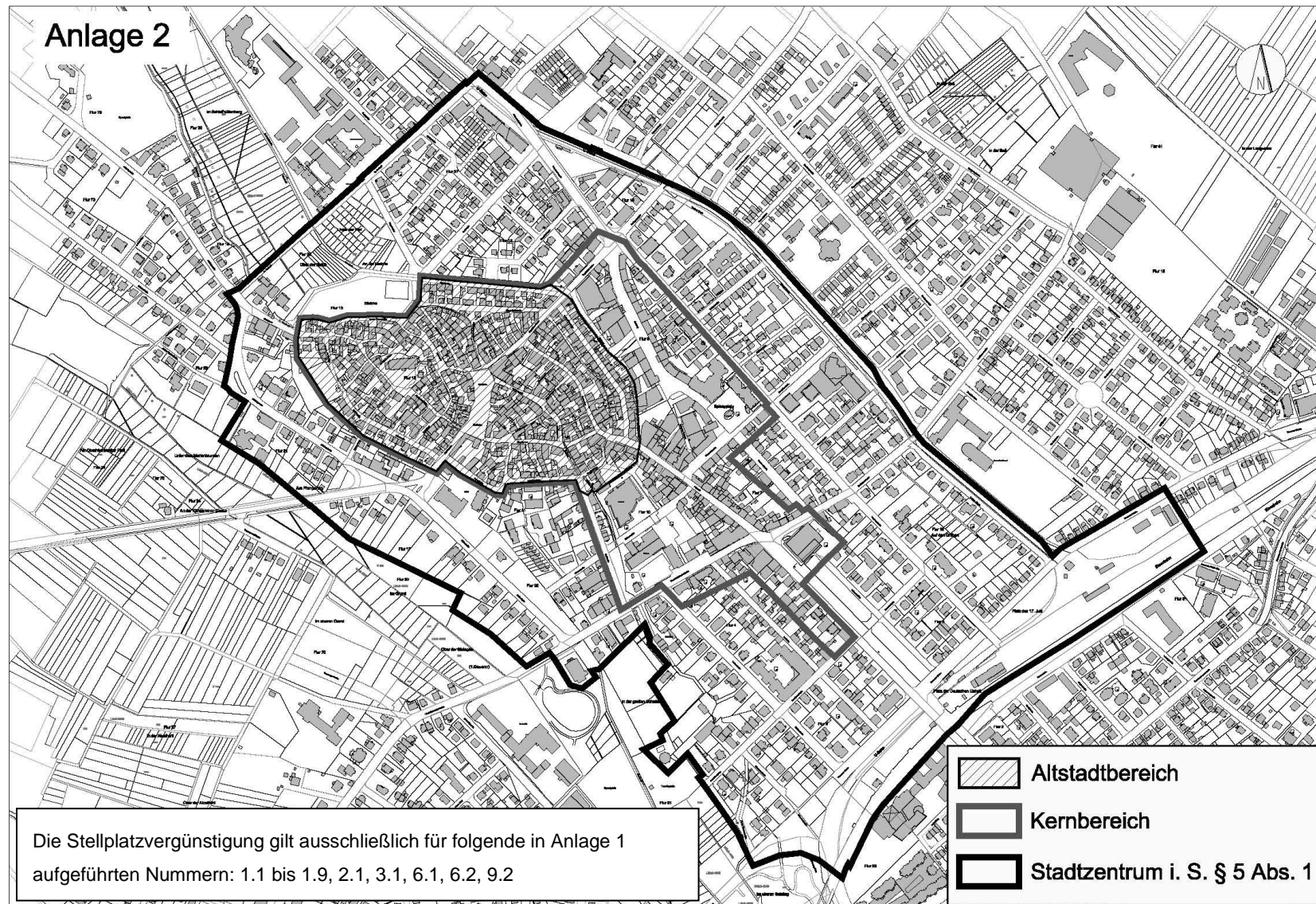
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *1	30	1 je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *1	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
9.2	Handwerksbetriebe mit regem Publikumsverkehr (Frisör u.ä.)	1 je angefangene 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 *1 In Kernbereichen nach Anlage 2: 1 je 60 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 *1	50	1 je angefangene 20 qm Nutzfläche *1	50
9.3	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungsfläche	1 je 80 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *1	–	1 je 150 qm 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 Stellplatz je 8 qm Nutzfläche jedoch mindestens 3 Stellplätze *3	90	1 je 10 qm Nutzfläche*3	90

10. Verschiedenes

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/-innen in %	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher/-innen in %
10.1	Kleingartenanlage	1 je 2 Kleingärten	–	–	–
10.2	Friedhöfe	1 je 2.000 qm Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–	1 je 750 qm 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 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 13 cm tief sind,
Erkern, Wandschränken und Einbaumöbeln,
Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2m ist,
nicht einzubeziehen sind die Grundfläche der Türnischen.
- 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 m,
- 2.2.2 zur Hälfte:
die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m und weniger als 2 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 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.

Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) über Stellplätze für Pkw sowie Abstellplätze für Fahrräder

Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1992, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. 2000 I S. 2) und der §§ 50 und 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567) hat die Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2001 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Stellplatz- und Abstellplatzpflicht

- 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 oder Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden (notwendige Stellplätze, Garagen und Abstellplätze).
2. Wesentliche Änderungen von Anlagen nach Abs. 1 oder wesentliche Änderungen in ihrer Benutzung stehen der Errichtung i.S. des Abs. 1 gleich. Wesentlich ist eine Änderung, wenn sich hierdurch der Stellplatzbedarf um mehr als 50 % erhöht.
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. Abweichende Festsetzungen im Sinne des § 12 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

§ 2

Größe der Stellplätze, Garagen und Abstellplätze

1. Einschließlich der Flächen für Zufahrten werden folgende Platzgrößen je Fahrzeug bestimmt, soweit nicht im Einzelfall geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist:
 - 1.1 Für 1 Personenkraftwagen oder
1 Lastkraftwagen bis zu 2,5 t Gesamtgewicht oder
1 Omnibus mit höchstens 10 Sitzplätzen oder
1 Anhänger je 25 qm
 - 1.2 für 1 Lastkraftwagen von mehr als 2,5 t bis
zu 10 t Gesamtgewicht oder
1 Omnibus mit mehr als 10 Sitzplätzen je 50 qm
 - 1.3 für 1 Lastkraftwagen von mehr als 10 t
Gesamtgewicht je 100 qm
 - 1.4 für 1 Lastzug mit einem Zugfahrzeug von mehr

36.2

als 10 t Gesamtgewicht oder
1 Sattelkraftfahrzeug oder
1 Gelenkbus je 150 qm.

2. Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen
Dürfen nicht breiter als 6 m sein.
3. Für Abstellplätze werden folgende Größen bestimmt: je 1,2 qm

§ 3

Zahl der Stellplätze, Garagen und Abstellplätze

1. Die Zahl der zu schaffenden Stellplätze für Personenkraftwagen (Pkw) und Abstellplätze für Fahrräder bestimmt sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage (Anlage 1). Abweichungen von diesen Richtwerten können bei im Einzelfall festgestellten Mehr- oder Minderbedarf an Stellplätzen nur mit Zustimmung der Stadt Oberursel (Taunus) zugelassen oder gefordert werden. Bei Anlagen mit verschiedenen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf für den jeweiligen Nutzungsabschnitt gesondert zu ermitteln. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.
2. Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage zu dieser Ortssatzung nicht erfaßt ist, richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach dem Stellplatzbedarf. Die Richtwerte der Anlage zu dieser Ortssatzung für vergleichbare Nutzungen sind dabei heranzuziehen.
3. Für Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr durch Lastkraftwagen ist eine ausreichende Zahl entsprechender Stellplätze herzustellen.
4. Für Anlagen mit regelmäßigem Besucherverkehr durch Omnibusse ist eine ausreichende Anzahl entsprechender Stellplätze herzustellen.
5. Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.
6. Sofern Garagen errichtet werden, gelten die gleichen Zahlen wie im Falle der Errichtung von Stellplätzen.

§ 4

Beschaffenheit, Lage und Gestaltung der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder

1. Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, herzustellen und zu unterhalten. Stellplätze oder Garagen dürfen auch in zumutbarer Entfernung (höchstens 300 m Fußweg) vom Baugrundstück, Abstellplätze nur in unmittelbarer Nähe (höchstens 30 m Fußweg) auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, hergestellt werden.

Sie müssen ohne Überqueren anderer Stellplätze erreichbar sein. Dies gilt nicht für zwei Stellplätze, welche einer Wohnung zugewiesen sind.

2. Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder 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.
3. Stellplätze sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.
4. Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 6 Stellplätze oder je 50 Abstellplätze für Fahrräder ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen. Abstellplätze für Fahrräder sind mit einer Anschließmöglichkeit des Fahrradrahmens mit kurzem Seilverschluss anzubieten.
5. Die Oberfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht als Einstellfläche genehmigt ist, als Grünfläche zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flachdächer ebenerdiger Garagenanlagen über 100 qm Nutzfläche sollen, soweit von der Konstruktion her möglich, begrünt werden.

Abstellplätze für Fahrräder sollen nicht versiegelt werden.

§ 5

Ablösen der Stellplatzverpflichtung

1. Für das Gebiet der Stadt Oberursel (Taunus) wird bestimmt, daß die zur Herstellung Verpflichteten unter Fortfall der Herstellungspflicht an die Stadt Oberursel (Taunus) einen Geldbetrag zu zahlen haben, wenn die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist (Stellplatzablösung). Abgelöst werden können nur Pkw-Stellplätze.
2. Die Ablösung soll nicht zugelassen werden, soweit das Bauvorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge hätte, das eine nachhaltige Verschlechterung der städtebaulichen Situation befürchten ließe und entlastende öffentliche Parkeinrichtungen in absehbarer Zeit nicht geschaffen werden.
3. Die Ablösung ist zuzulassen, soweit die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen durch Satzung gemäß § 50 Abs. 6, Ziffer 7 HBO untersagt oder eingeschränkt wird und - anstelle der Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück - keine Gemeinschaftsanlagen herzustellen sind.

§ 6

Höhe des Ablösebetrages

1. Im Gemeindegebiet sind generell ebenerdige Stellplätze abzulösen, nur im Zentrum sind Garagenplätze abzulösen. Zentrum im Sinne dieser Satzung ist das im beiliegenden Lageplan umrandete Gebiet (Anlage 2).
2. Der Ablösebetrag für ebenerdige Stellplätze beträgt 7.500,00 EUR pro Stellplatz, für Garagenplätze im Sinne des Absatzes (1) 10.000,00 EUR.

36.4

3. Vor Zahlung des Ablösebetrages darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden.
4. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Stellplatzes besteht nicht.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2002 in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Satzung vom 12.05.1999 außer Kraft.

Oberursel (Taunus), den 28.09.2001
Der Magistrat

Gerd Krämer
Bürgermeister

Öffentlich bekannt gemacht in der Taunus Zeitung am 11.10.2001.

Anlage 1 zur Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung vom 27.09.2001 (§ 3 Abs. 1)

Stellplatzbedarf für Pkw und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon Besucher/ -innen in %	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon Besucher/ -innen in %
1.	Wohngebäude				
1.1	Wohngebäude mit bis zu 2 Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung	---	2 je Wohnung	---
1.2	Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen				
	Wohnungen bis 45 qm Nutzfläche	1,2 Stellplätze	10	1	20
	Wohnungen bis 80 qm Nutzfläche	1,5 Stellplätze	10	2	20
	Wohnungen über 80 qm Nutzfläche	2,0 Stellplätze	10	2	20
1.3	Einzimmer - Appartements	1 Stellplatz je Wohnung	10	1 je Wohnung	10
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stellplätze je Wohnung	20	0,2 je Wohnung	20
1.5	Wochenend- u. Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	---	2 je Wohnung	10
1.6	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 10 Betten	75	1 je 3 Betten	20
1.7	Studentinnen- u Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten	10	1 je Bett	20
1.8	Schwestern- u. Pflegerwohnheime	1 Stellpl. je 4 Betten jedoch mind. 3 Stellplätze	10	1 je 3 Betten	20

36.6					
1.9	Arbeitnehmer/- innenwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten jedoch mind. 3 Stellplätze	20	1 je 3 (2-4) 5 Betten	20
1.10	Altenwohnheime Altenheime	1 Stellplatz je 8 Betten jedoch mind. 3 Stellplätze	75	1 je 10 Betten	50
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen				
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je angef. 30 qm Nutzfl.	20	1 je 60 qm Nutzfl.	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/- innenverkehr	1 Stellplatz je angef. 20 qm Nutzfl. jedoch mind. 3 Stellplätze	75	1 je 50 qm (40-60) Nutzfläche	75
3.	Verkaufsstätten				
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Stellpl. je angef. 30 qm Verkaufsf. jed. mind. 2 Stellplätze je Laden *4	75	1 je 70 qm (60-80 qm) Verkaufsnutzfläche *4	75
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucher/-innenverkehr	1 Stellplatz je 50 qm Verkaufsnutzfl. *4	75	1 je 100 qm Verkaufsnutzfläche *4	75
3.3	Verbrauchermärkte und SB-Läden	1 Stellplatz je 15 qm Verkaufsnutzfl. *4	90	1 je 100 qm Verkaufsnutzfläche *4	75
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen				
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90	1 je 15 Sitzplätze	90
4.2	Sonst. Versammlungsstätten	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90	1 je 7 Sitzplätze	90

4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	90	1 je 15 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90	1 je 25 Sitzplätze	75
5.	Sportstätten				
5.1	Sportplätze ohne Besucher/-innenplätze	1 Stellplatz je 250 qm Sportfläche	---	1 je 250 qm Sportfläche	---
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucher/-innenplätzen	1 Stellplatz je 250 qm Sportfläche zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze	---	1 je 250 qm Sportfläche	---
5.3	Turn- u. Sporthallen ohne Besucher/-innenplätze	1 Stellplatz je 50 qm Hallenfläche	---	1 je 50 qm Hallenfläche	---
5.4	Turn- u. Sporthallen mit Besucher/-innenplätzen und Fitnesscenter	1 Stellplatz je 50 qm Hallenfläche zu- sätzl. 1 Stellplatz je 10 Besucher/-innenplätze	---	1 je 50 qm Hallenfläche Besucher	zusätzl. 1 je 10
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 200qm Grundstücksfläche	---	1 je 250 qm	---
5.6	Hallenbäder ohne Besucher/-innenplätze	1 Stellplatz je 7 Kleiderablagen	---	---	1 je 10 Kleiderabl.
5.7	Hallenbäder mit Besucher/- innenplätzen	1 Stellplatz je 7 Kleiderablagen zusätz- lich 1 Stellplatz je 15 Besucher/-innen- plätze	---	1 je 10 Kleiderablagen zusätzl. 1 je 10 Besu- cher/-innenplätze.	---

36.8

5.8	Tennisplätze Besucher/-innen- plätze	4 Stellplätze je Spielfeld	---	4 je Spielfeld	---
5.9	Tennisplätze mit Besucher/-innen- plätze	4 Stellplätze je Spielfeld, zusätzl. ' --- Stellplatz je 15 Besucher/ -innenplätze		1 je Spielfeld zus. 1 Stpl. je 10 Besucher/ - innenplätze	
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	---	5 je Minigolfanlage	80
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	---	1 je Bahn	80
5.12	Fitness, Sauna u. Tennisschulen	1 Stellplätze je angef. 20 qm	---	1 je 40 qm	80

6. **Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**

6.1	Gaststätten von örtl. Bedeutung	1 Stellplatz je 15 qm Gaststätten- nutzfläche (DIN 283)	75	1 je 8 qm Gaststätten- nutzfläche (DIN 283)	90
6.2	Gaststätten von überörtl. Bedeutung	1 Stellplatz je 8 qm Gaststätten- nutzfläche (DIN 283)	75	1 je 8 qm Gaststätten- nutzfläche (DIN 283)	90
6.3	Hotels, Pensionen Kurheime und and. Beherberg.	1 Stellplatz je 2 Betten für zugeh. Restaurations- betr. Zuschlag nach Nr. 6.1 und 6.2	75	1 je 10 Betten, für 10 zugeh. Rest.- Betr. Zuschlag n. Nr. 6.1 oder 6.2	
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten	75	1 je 10 Betten	90

7. Krankenanstalten

7.1	Krankenanstalten v. örtl. Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60	1 je 25 Betten	75
7.2	Krankenanstalten von überörtl. Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	50	1 je 40 Betten	50
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalt. für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25	1 je 50 Betten	90
7.4	Altenpflegeheime	1 Stellplatz je 8 Betten	75	1 je 50 Betten	75

8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

8.1	Grundschulen	1 Stellplatz je Schulklasse	---	1 je 3 Schüler/-innen	---
8.2	Sonstige allgem. bild. Schulen, Berufsschulen, Berufsfachsch.	1 Stellplatz je 25 Schüler/-innen, zusätzl. je 5 Schüler/-innen über 18 J.	---	1 je 6 Schüler/-innen	---
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 1 Schulklasse	---	1 je 15 Schüler/-innen	---
8.4	Fachhochschulen Hochschulen	1 Stellplatz je 8 Studierende	---	1 je 3 Studierende	---
8.5	Kindergärten, Kindertagesst. und c	1 Stellplatz je Gruppe jedoch mind. 2 Ste	---	1 je Gruppe, jedoch mind. 2 Stellplätze	10
8.6	Jugendfreizeitheime u. dgl.	1 Stellplatz je 15 Besucher/-innenplätze	---	1 je 15 Besucher /-innenplätze	10

36.10

9. Gewerbliche Anlagen

9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	*1 30	1 je 60 qm Nutzfl. *1 --- oder je 3 Beschäftigte
9.2	Handwerksbetriebe mit regem Publik.-Verkehr (Frisör u.ä.)	1 Stellplatz je angefangene 20 qm Nutzfläche mind. 3	50 *1	1 je angef. 20 qm *1 50
9.3	Lagerräume, Lagerplätze Ausstellungsfläche	1 Stellplatz je 80 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	---	1 je 150 qm Nutzfläche 20 oder je 5 Beschäftigte
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	---	1 je 8 Wartungs- oder --- Reparaturstände
9.5	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stellplätze je Pflegeplatz	*2 ---	--- ---
9.6	Autom. Kfz.- Waschstraße	5 Stellplätze je Waschanlage	---	--- ---
9.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stellplätze je Waschplatz	---	--- ---
9.8	Spiel- u. Automatenhallen	1 Stellplatz je 8 qm Nutzfläche jed. mind. 90 3 Stellplätze	90 *3	1 je 10 qm Nutzfl. *3 90

10. Verschiedenes

10.1 Kleingartenanlage 1 Stellplatz je 2 Kleingärten --- 1 je 2 Kleingärten 20

10.2 Friedhöfe 1 Stellplatz je 2.000 qm Grundstücksfläche --- 1 je 750 qm Grund- 90
jedoeh mindestens 10 Stellplätze stücksfläche

11. **Vergünstigungen des Stellplatznachweises** für einzelne der unter 1. bis 10. aufgeführten baulichen Nutzungen im Altstadtbereich gemäß der dargestellten Abgrenzung. Für nachfolgende Nutzung gilt, dass im Altstadtbereich gemäß der dargestellten Abgrenzung die Anzahl der nach Nr. 1 bis 10 der Anlage 1 nachzuweisenden Stellplätze um 50 % reduziert wird:

- Verkaufsstätten (s. Nr. 3.1 und 3.2 der Anlage 1)
- Gaststätten (s. Nr. 6.1 und 6.2 der Anlage 1)
- Betriebe des Ladenhandwerks mit regem Publikumsverkehr (Frisör u.ä.) (s. Nr. 9.2 der Anlage 1)

* 1 Der Stellplatz- oder Abstellplatzbedarf 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 Zusätzlich muß ein Stauraum für mindestens 40 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

* 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 Garagen (vgl. § 1 Abs. 2 der Geschäftshaus-VO).

Anlage 2

zur Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung (§ 6 Satz 1)

Der Lageplan ist im Rathaus Oberursel, Rathausplatz 1, 61440 Oberursel (Taunus) – Büro der Gremien – oder im Ordnungsamt einsehbar.