



Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen für die Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sowie die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Oestrich-Winkel

Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 16.12.2011 (GVBl. I. S. 786) sowie der §§ 44, 76, 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011, (GVBl. I. S. 180) hat die Stadtverordnetenversammlung der der Stadt Oestrich-Winkel in ihrer Sitzung am 13.08.2018 die folgende Satzung beschlossen:

§1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Oestrich-Winkel.

§2 Herstellungspflicht

- (1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge (KFZ) und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertig gestellt sein.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Garagen, Stellplätze für KFZ und Abstellplätze für Fahrräder).

§3 Größe

- (1) Garagen und Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung, GaVO in der jeweils gültigen Fassung).
- (2) Darüber hinaus gilt ergänzend oder abweichend:
Für die Stellplätze werden folgende Mindestmaße vorgeschrieben:
 - a) Für Personenkraftwagen
2,40 m x 5,00 m, wenn keine Längsseite
2,50 m x 5,00 m, wenn eine Längsseite
2,60 m x 5,00 m, wenn jede Längsseite



des Einstellplatzes im Abstand bis 0,10 m durch Wände Stützen oder andere Bauteile begrenzt wird.

- b) Die Länge der Stellplätze bei Längsaufstellung muss mindestens 5,75 m betragen.
- c) Die Länge von PKW-Abstellplätzen kann auf 4,50 m verkürzt werden, wenn ein vorderer Überhangstreifen von mindestens 0,50 m gewährleistet ist, der zu begrünen ist.
- d) Für Fahrradabstellplätze werden, soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist, 1,2 qm je Fahrrad als Mindestgröße bestimmt.

§4 Zahl

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen, Stellplätze für KFZ und Abstellplätze für Fahrräder bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Die unter § 52 (4) HBO 2018 aufgezeigte Möglichkeit, dass bis zu einem Viertel der PKW-Stellplätze durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden können, schließt die Stadt Oestrich-Winkel aus.
- (3) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Garagen, Stellplätze für KFZ und Abstellplätze für Fahrräder nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- (4) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.
- (5) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (6) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist die Zustimmung der Stadt erforderlich.
- (7) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

§ 5 Beschaffenheit und Gestaltung

- (1) Garagen und Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Gefangene Stellplätze sind nicht erlaubt. Bei Einfamilienhäusern kann mit Zustimmung der Stadt hiervon abgewichen werden.
- (2) Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. Von der Zufahrt zum Stellplatz oder zur Garage darf kein Oberflächenwasser in den öffentlichen Straßenbereich abgeleitet werden. Stellplätze in Vorgärten sind mit Rasensteinen o. ä. auszubilden.



- (3) Ebenerdige Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum in einer unbefestigten Baumscheibe oder Abdeckgitter mit Baumschutz von ca. 5,00 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z. B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 qm Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.
- (4) Stapelparkanlagen für zwei oder drei übereinander abzustellende Kraftfahrzeuge sind nur in Garagen zulässig. Stellplätze sind entsprechend der Nutzungseinheit ausreichend zu beschildern.
- (5) Garagen und Tore haben einen Mindestabstand von 5 m vom öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten, es sei denn, sie sind automatisch zu öffnen.

§6 Standort

Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sind auf dem eigenen Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück (bis zu 300 m) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.

§7 Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht für PKW-Stellplätze kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung der Garage oder des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.
- (2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel.
- (3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt bei
 - (a) Grundstückskosten für Wohnbaufläche: 10.250,00 € pro Stellplatz
 - (b) Grundstückskosten für Mischbaufläche: 9.250,00 € pro Stellplatz
 - (c) Grundstückskosten für Gewerbebaufläche: 4.562,50 € pro Stellplatz

Berechnung der Ablösesumme für einen Stellplatz:

Ablösesumme = Herstellungskosten + Grundstückskosten

Fläche für 1 Parkplatz: 25 qm

Herstellungskosten für 1 Stellplatz auf einem öffentlichen Parkplatz: durchschnittlich

100 €/qm = 100 €/qm x 25 qm = 2.500,-- €.

(a) Grundstückskosten für Wohnbaufläche:

- Angesetzt wird der Bodenrichtwert (BRW) in bebauten Bereichen definiert durch den § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“
- Bodenrichtwert Minimum 250,- € pro qm bis Maximum 370,-- € pro qm.
- Im Mittel (250,-- € pro qm + 370,-- € pro qm) : 2 = 310,-- € pro qm.



- $310,-- \text{ € pro qm} \times 25 \text{ qm} = 7.750,-- \text{ €}$

Grundstückskosten + Herstellungskosten = Ablösesumme

- $2.500,-- \text{ €} + 7.750,-- \text{ €} = 10.250,-- \text{ €}$ (bei durchschnittlichem BRW von $310,-- \text{ €/qm}$)

(b) Grundstückskosten für Mischbaufläche:

- Angesetzt wird der Bodenrichtwert (BRW) in bebauten Bereichen definiert durch den § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“
- Bodenrichtwert Minimum $240,- \text{ € pro qm}$ bis Maximum $300,- \text{ € pro qm}$.
- Im Mittel $(240,- \text{ € pro qm} + 300,- \text{ € pro qm}) : 2 = 270,- \text{ € pro qm}$.
- $270,- \text{ € pro qm} \times 25 \text{ qm} = 6.750,-- \text{ €}$

Grundstückskosten + Herstellungskosten = Ablösesumme

- $2.500,-- \text{ €} + 6.750,-- \text{ €} = 9.250,-- \text{ €}$ (bei durchschnittlichem BRW von $270,- \text{ €/qm}$)

(c) Grundstückskosten für Gewerbebaufläche:

- Angesetzt wird der Bodenrichtwert (BRW) in bebauten Bereichen definiert durch den § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“
- Bodenrichtwert Minimum $70,- \text{ € pro qm}$ bis Maximum $95,- \text{ € pro qm}$.
- Im Mittel $(70,- \text{ € pro qm} + 95,- \text{ € pro qm}) : 2 = 82,50 \text{ € pro qm}$.
- $82,50 \text{ € pro qm} \times 25 \text{ qm} = 2.062,50,-- \text{ €}$

Grundstückskosten + Herstellungskosten = Ablösesumme

- $2.500,-- \text{ €} + 2.062,50 \text{ €} = 4.562,50 \text{ €}$ (bei durchschnittlichem BRW von $82,50,- \text{ €/qm}$)

Besonderheiten für die Herstellungskosten:

Für einen Lastkraftwagen von mehr als 2,8 t bis 7,5 t zul. Gesamtgewicht oder einen Omnibus mit mehr als 10 Sitzplätzen werden 50 qm Fläche berechnet.

Für einen Lastkraftwagen von mehr als 7,5 t Gesamtgewicht oder ein Sattelfahrzeug oder einen Gelenkbus werden 150 qm Fläche berechnet.

Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises
Stadt / Gemeinde: Oestrich-Winkel: Bodenrichtwerte: Stand zum 01.01.2016

§8 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer entgegen

- § 2 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Garagen oder Stellplätze für KFZ und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen 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.



OESTRICH-WINKEL
IM RHEINGAU

- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2353)) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat.

§ 9 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung der Stadt Oestrich-Winkel vom 26.06.1995 außer Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Oestrich-Winkel, den 22.08.2018

Der Magistrat

Michael Heil
Bürgermeister

Diese Satzung wurde gem. § 7 Abs. 1 der Hauptsatzung am 30.08.2018 im Rheingau Echo Ausgabe 35/2018 öffentlich bekannt gemacht. Sie tritt somit ab 31.08.2018 in Kraft.

Oestrich-Winkel, 31.08.2018

Der Magistrat

Michael Heil
Bürgermeister

Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder

2018

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für PKW	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
1	Wohngebäude		
1.0	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	2 je Wohnung
1.1	Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen und Gebäude ausschließlich mit Mietwohnungen	2 Stpl. je Wohnung	2 je Wohnung
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	2 je Wohnung
1.3	Kinder-, Jugend-, Schülerinnen- und Schülerwohn- und -freizeitheimen	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	1 je 3 Betten
1.4	Studentinnen- und Studentenwohnheime	1 Stpl. je Bett	1 je Bett
1.5	Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3	1 je 3 Betten
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 8 Betten, jedoch mind. 3	1 je 10 Betten
1.7	Asylbewerberwohnheime und -unterkünfte	1 Stpl. je 4 Betten, jedoch mind. 3	1 je 2 Betten
2	Gebäude mit Büro- Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche	1 je 60 qm Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (z. B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stpl. je 20 qm Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	1 je 50 qm Nutzfläche
3	Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.2)		
3.1	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je 40 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl.	1 je 70 qm Verkaufsnutzfläche
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 20 qm Verkaufsnutzfläche jedoch mind. 2 Stpl.	1 je 100 qm Verkaufsnutzfläche
3.3	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 801 qm Verkaufsnutzfläche)	40 Stellplätze zuzüglich 1.Stpl. je 40qm Verkaufsnutzfläche über 801qm	1 je 100 qm Verkaufsnutzfläche
3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 40 qm Verkaufsnutzfläche	1,-
Zur Förderung von Handel, Handwerk und Gewerbe können Ausnahmen von der Stellplatzpflicht bzw. -abläse vereinbart werden			
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für PKW	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder

4	Versammlungsstätten (ausser Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	1 je 20 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle)	1 Stpl. je 7 Sitzplätze	1 je 7 Sitzplätze
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 25 Sitzplätze	1 je 15 Sitzplätze
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 15 Sitzplätze	1 je 25 Sitzplätze
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze und -stadien	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze	1 je 250 qm Sportfläche, zusätzl. 1 je 15 Besucher/innenplätze
5.2	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze	1 je 50 qm Hallenfläche, zusätzl. 1 je 15 Besucher/innenplätze
5.3	Tanz-, Ballett-, Fitness- und Sportschulen	1 Stpl. je 30 qm Sportfläche	1 je 30 qm Sportfläche
5.4	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 qm Grundstücksfläche	1 je 200 qm Grundstücksfläche
5.5	Hallen- und Saunabäder	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze	1 je 10 Kleiderablagen, zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucher/innenplätze
5.6	Tennisplätze	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze	1 je Spielfeld, zusätzl. 1 je 10 Besucher/innenplätze
5.7	Minigolfplätze	6 Stpl.	6
5.8	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	2 je Bahn
5.9	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 1 Boot	1 je 3 Boote
5.10	Vereinshäuser und -anlagen soweit nicht unter 5.1 - 5.9 aufgeführt	1 Stpl. je 200 qm	-, -
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Bistros u. ä.	1 Stpl. je 10 qm Nutzfläche	1 je 10 qm Nutzfläche
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietés, Spielcasinos, Automatenhallen	1 Stpl. je 8 qm Nutzfläche (siehe Ziff. 11.1)	1 je 8 qm Nutzfläche
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	1 je 12 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	1 je 10 Betten
7	Krankenhäuser		
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. je 4 Betten	1 je 25 Betten
7.2	Pflegeheime	1 Stpl. je 6 Betten	1 je 50 Betten
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für PKW	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder

8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/-innen	1 je 3 Schüler/-innen
8.2	sonstige allgemeinbildenden Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stpl. je 15 Schüler/-innen	1 je 4 Schüler/-innen
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler/-innen	1 je 15 Schüler/-innen
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 4 Studierende	1 je 6 Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	2 Stpl. je Gruppenraum	1 je Gruppenraum
8.6	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl.	1 je 15 qm Nutzfläche
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1 je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze, Winzerbetrieb o. Wohn- u. Ausschank	1 Stpl. je 90 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1 je 90 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	1 je 5 Wartungs- oder Reparaturstände
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz	-, -
9.5	Automatische Kfz-Waschstraßen	5 Stpl. je Waschanlage	-, -
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	-, -
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen und Keintierzuchtanlagen	1 Stpl. je 3 Nutzungseinheiten	1 je 2 Nutzungseinheiten
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000 qm Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	1 je 750 qm Grundstücksfläche
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 Stpl. je 250 qm Nutzfläche	1 je 100 qm Nutzfläche
11	Anwendungsbestimmungen		
11.1	Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht (DIN 277).		
11.2	Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenräumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen (DIN 277).		
11.3	Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzfläche oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.		