



**SATZUNG  
DER STADT POHLHEIM  
über die Stellplatzpflicht  
sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen  
und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

**- Stellplatz- und Ablösesatzung -**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291) sowie der §§ 52, 86 und 91 der Hessischen Bauordnung (HBO), vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim in der Sitzung am 20.12.2018 die nachstehende Satzung beschlossen.

**§ 1  
Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Pohlheim.

**§ 2  
Herstellungspflicht**

1. Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze 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 fertiggestellt sein.
2. Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste neue Gesamtbedarf an Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).
3. Für die Stadt Pohlheim wird bestimmt, dass die Verpflichteten unter Fortfall der Herstellungspflicht an die Stadt einen Geldbetrag zu zahlen haben, wenn

die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist (Stellplatzablösung).

Die Höhe des Geldbetrages ergibt sich aus § 7 in Verbindung mit Anlage 1.

### **§ 3 Gestaltung der Stellplätze**

1. Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.
2. Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

Für je fünf Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

### **§ 4 Größe der Stellplätze und Garagen**

1. Folgende Stellplatzgrößen werden festgesetzt:
  - a) Für einen Personenkraftwagen oder einen Lastkraftwagen bis zu 2,5 t zulässigem Gesamtgewicht oder einen Anhänger =  
5,00 m x 2,50 m
  - b) Für einen Omnibus mit höchstens 10 Sitzplätzen mindestens 1 Stellplatz von =  
6,00 m x 3,00 m
  - c) Für ein Wohnmobil bzw. Wohnwagen mit bis zu 4 Schlafplätzen =  
7,00 m x 3,00 m
  - d) Für einen Lastkraftwagen von mehr als 2,5 t bis 10 t zulässigem Gesamtgewicht oder einen Omnibus mit mehr als 10 Sitzplätzen =  
45 m<sup>2</sup>
  - e) Für einen Lastkraftwagen von mehr als 10 t zulässigem Gesamtgewicht oder ein Sattelfahrzeug oder einen Gelenkbus =  
140 m<sup>2</sup>

- f) Für einen Stellplatz für Behinderte=  
6,00 m x 3,50 m
2. Für Garagen gilt § 4 Abs. 1 entsprechend.
  3. Im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten sollen die Fahrgassen und Zufahrten zu den Stellplätzen ausreichende Mindestbreiten haben. Sie dürfen 6,00 m nicht überschreiten, wobei grundsätzlich nur eine Zufahrt pro Grundstück zugelassen wird.

## **§ 5 Zahl der Stellplätze und Garagen**

1. Die Zahl der Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
2. Wenn für mehrere Betriebe, Verwaltungen, Versammlungsstätten, Schulen usw., deren Geschäfts-, Betriebs- Dienst- und Schulzeiten sich zeitlich ablösen, gemeinsame Stellplätze geschaffen werden, dann bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.  
  
Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend vermindert werden, sofern eine wechselseitige Benutzung sichergestellt ist.
3. Bei der Stellplatzabrechnung ist jeweils auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.
4. Sofern Garagen errichtet werden, gelten die gleichen Zahlen wie im Falle der Errichtung von Stellplätzen.
5. Entgegen § 52 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) ist eine Reduzierung bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch die Schaffung von Abstellplätzen für Fahrräder nicht möglich.

## **§ 6 Beschaffenheit**

Garagen und Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein.

## **§ 7 Ablösung**

1. Die Herstellungspflicht 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. Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Pohlheim.
2. Für die durchschnittlichen Herstellungskosten ebenerdiger Stellplätze werden die in der Anlage 1 festgesetzten Beträge zu Grunde gelegt.

## **§ 8 Ausnahmen**

Ausnahmen müssen begründet beim Magistrat der Stadt Pohlheim beantragt werden.

## **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

1. Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer entgegen.
  - a. § 2 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben,
  - b. § 2 Abs. 3 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Gesamtbedarf an geeigneten Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben,
  - c. § 2 Abs. 2 und 3 notwendige Stellplätze oder Garagen zweckentfremdet nutzt oder zur zweckentfremdeten Nutzung überlässt,
  - d. § 4 Stellplätze und Garagen nicht mit der festgesetzten Mindestgröße errichtet,
  - e. wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach der HBO vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern.

2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro 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 Pohlheim

## **§ 10 Inkrafttreten**

1. Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatz- und Ablösesatzung vom 17.11.2015 außer Kraft.
2. Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Pohlheim wird hiermit ausgefertigt.

Pohlheim, 21. Dezember 2018

Der Magistrat

gez. Udo Schöffmann

Udo Schöffmann  
Bürgermeister

Das vorstehende Exemplar der Stellplatz- und Ablösesatzung wurde in den Pohlheimer Nachrichten am 04. Januar 2019 veröffentlicht und ist somit am 05. Januar 2019 in Kraft getreten.

## Anlage

### Anlage 1 zur Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Pohlheim

---

<b>Nr.</b>	<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze für Kfz</b>
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stellplätze je Wohnung
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung
1.3	Einzimmerappartementwohnungen bis 40 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je Wohnung
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze
1.6	Altenwohnheime, Altenheime	1,5 Stellplätze je 2 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze
1.7	sonstige Wohnheime sowie Sammelunterkünfte	1 Stellplatz je 2 Betten
1.8	Studenten/innenwohnheime	1,5 Stellplätze je 2 Betten
1.9	Übergangswohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	2 Stellplätze je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche

2.2 Räume mit erheblichem Besucher/  
-innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs-  
oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.

0,8 Stellplätze je vorge-  
sehenem gleichzeitigen  
Arbeitsplatz und 0,7  
Stellplätze je Kunden/  
Patientenwarteplatz,  
Behandlungsplatz,  
jedoch mindestens 3  
Stellplätze

### **3. Verkaufsstätten**

3.1 Läden, Geschäftshäuser

2 Stellplätze je 40 m<sup>2</sup>  
Verkaufsnutzfläche,  
jedoch mindestens  
3 Stellplätze je Laden

3.2 Geschäftshäuser mit geringem Besucher/  
-innenverkehr

2 Stellplätze je 60 m<sup>2</sup>  
Verkaufsnutzfläche,  
mindestens 3 Stellplätze  
je Laden

3.3 Verbrauchermärkte

1 Stellplatz je 15 m<sup>2</sup>  
Verkaufsnutzfläche

### **4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten) Kirchen**

4.1 Versammlungsstätten  
(z.B. Theater, Konzerthäuser,  
Gemeindehäuser, Mehrzweckhallen)  
und sonstige Versammlungsstätten  
(z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen,  
Vortragshäuser, Gesellschaftsräume)

1 Stellplatz je 5 Sitzplätze

4.2 Gemeindekirchen und  
Versammlungsstätten für religiöse  
Zwecke mit überwiegend  
stadtteilbezogener Bedeutung

1 Stellplatz je 15 Sitzplätze

4.3 Kirchen und Versammlungsstätten  
für religiöse Zwecke von überörtlicher  
oder stadtteilübergreifender Bedeutung

1 Stellplatz je 5 Sitzplätze

## 5. Sportstätten

5.1 Sportplätze ohne Besucher/-innenplätzen (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2 Sportplätze mit Sportstadien mit Besucher/-innenplätzen	1 Stellplatz je 200 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.3 Turn- und Sporthallen ohne Besucher/-innenplätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4 Turn- und Sporthallen mit Besucher/-innenplätzen	1,5 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.5 Freibäder und Freiluftbäder	1,5 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.6 Hallenbäder ohne Besucher/-innenplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen
5.7 Hallenbäder mit Besucher/-innenplätzen	1,5 Stellplatz je 10 Kleiderablagen
5.8 Tennisplätze ohne Besucher/-innenplätzen	4 Stellplätze je Spielfeld
5.9 Tennisplätze mit Besucher/-innenplätzen	6 Stellplätze je Spielfeld
5.10 Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage
5.11 Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn
5.12 Sport- und Fitnessstudios, Bräunungsstudios	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche
5.13 Sonstige Vereinshäuser, Vereinsanlagen soweit nicht aufgeführt	1 Stellplatz je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche



## **6. Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe**

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 6.1 | Gaststätten von örtlicher Bedeutung (<60 Sitzplätze)   | 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze   |
| 6.2 | Gaststätten von überörtlicher Bedeutung (>60 Sitzplätze)   | 1 Stellplatz je 3 Sitzplätze   |
| 6.3 | Hotels, Pensionen, Kurheime u.a. Beherbergungsbetriebe   | 1 Stellplatz je Zimmer mit Übernachtungsmöglichkeit, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2 |
| 6.4 | Jugendherbergen  | 1 Stellplatz je 4 Betten   |
| 6.5 | Diskotheken, Billardcafe, Internetcafe, Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten, Bierbistros, Sportbars, Wettbüros | 1 Stellplatz je 3 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 4 Stellplätze  |

## **7. Krankenanstalten**

- |     |   |                          |
|-----|---|--------------------------|
| 7.1 | Altenpflegeheime                                | 1 Stellplatz je 3 Betten |
| 7.2 | Krankenanstalten                                | 1 Stellplatz je 3 Betten |
| 7.3 | Sanatorien, Kuranstalten für Langfristig Kranke | 1 Stellplatz je 2 Betten |

## **8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 8.1 | Grundschulen   | 2 Stellplätze je allgemeinen Klassenraum ohne Funktionsklassenräume für besondere Fächer  |
| 8.2 | Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen | 2 Stellplätze je allgemeinen Klassenraum ohne Funktionsklassenräume für besondere Fächer zusätzl. 1 Stellplatz je 5 Schüler/innen über 18 Jahre |

8.3 Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 5 Schüler/innen
8.4 Kindergärten, -tagesstätten u. dgl.	1 Stellplatz je 20 Kinder jedoch mindestens 2 Stellplätze
8.5 Jugendfreizeiteinrichtungen	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze

## 9. Gewerbliche Anlagen

9.1 Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stellplatz je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte
9.2 Lagerräume, Lager-, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1,5 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte
9.3 Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4 Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stellplätze für jeden 1. Pflegeplatz, 3 Stellplätze für jeden weiteren Pflegeplatz
9.5 Automatische Kfz-Waschstraßen	3 Stellplätze je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mindestens 5 Kraftfahrzeuge
9.6 Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung	1 Stellplatz je Waschplatz

## 10. Verschiedenes

10.1 Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten
10.2 Friedhöfe	1 Stellplatz je 2000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze

## Anwendungsbestimmungen

- 1 Bei jeweils zehn notwendigen Stellplätzen ist ein Stellplatz als Sonderparkplatz/Behindertenparkplatz (gem. Garagenverordnung – GaVO) herzustellen oder abzulösen.
  
- 2 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 zu Grunde zu legen. Ist durch die Gewerbe/Nutzungsart erkennbar, dass ein höherer Bedarf als der in dieser Anlage angegebene Bedarf an Stellplätzen erforderlich ist, so ist der höhere Bedarf über weitere Stellplätze abzudecken. Grundsätzlich sollten so viele Stellplätze vorgehalten werden, um eine ordnungsgemäße Ausübung des Gewerbes auf dem Grundstück sicherzustellen ohne das öffentliche Flächen benötigt werden. Sollte ein Mehrbedarf an Stellplätzen erst nach Fertigstellung der Gebäude durch die Nutzungsart festgestellt werden, so sind weitere erforderliche Stellplätze zu schaffen oder abzulösen.
  
- 3 Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.
  
- 4a Bei der Festlegung der Zahl der Stellplätze für Spiel- und Automatenhallen sollten auch die Zahl der Spielautomaten sowie die allgemeine Stellplatzsituation im Stadtgebiet (z.B. innergemeindliche Lage, Stadtrand, Landgemeinde) berücksichtigt werden. Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht. Bei der Berechnung der Nutzfläche bleibt die Fläche des Spielautomaten außer Betracht, je Spielautomat wird 1 Stellplatz zusätzlich in Ansatz gebracht.
  
- 4b Bei der Festlegung der Zahl der Stellplätze für Gaststätten, Diskotheken, Billardcafe, Internetcafe, Bierbistros, Sportbars, Wettbüros werden zusätzlich je Spielautomat ein Stellplatz in Ansatz gebracht. Die Nutzfläche für die Spielautomaten werden bei einer Berechnung nach Nutzfläche in Abzug gebracht.
  
- 5 Bei Wohngebäuden ist je Stellplatz ein Fahrradabstellplatz vorzusehen. Bei allen anderen Verkehrsquellen ist je 10 Stellplätze ein Fahrradabstellplatz vorzusehen. Weiterhin sind ab 4 Fahrradabstellplätzen die Anlagen zu überdachen, wenn die Fahrräder in der Regel über Nacht abgestellt werden (z.B. bei Wohngebäuden). Fahrradabstellplätze können auch in den Gebäuden vorgesehen werden müssen aber barrierefrei oder über max. 3 Stufen erreicht werden können.

- 6 Bei Verwendung von Parkliftern oder ähnlichen technischen Hilfsmittel um mehrere Fahrzeuge platzsparend unterbringen zu können (z.B. Duplexstellplätze), müssen alle Stellplätze unabhängig der Belegung zugänglich/nutzbar sein. Die Parkhöhe für ein Fahrzeug muss mindestens 1,80 m betragen.
  
- 7 Bei Wohngebäuden mit einem Stellplatzbedarf von mehr als 9 Stellplätzen, ist je 10 Stellplätze ein frei zugänglicher Besucherparkplatz zusätzlich einzurichten. Der Besucherparkplatz darf sich nicht in einer Tiefgarage befinden und muss entsprechend gekennzeichnet werden.
  
- 8 Bei Wohngebäuden, für die nach dieser Satzung vier oder mehr Stellplätze nachgewiesen werden müssen, ist jeder vierte Stellplatz mit Lehrrohren und/oder Elektroleitungen vom Parkplatz bis zur Stromzählerverteilung vorzurüsten um eine einfache Installation von Lademöglichkeiten für E-Autos zu gewährleisten. Ab 20 Stellplätzen ist bei Gebäuden gemäß Punkt 2 (Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen) und Punkt 3 (Verkaufsstätten) eine freizugängliche Lademöglichkeit für mind. zwei E-Autos zu gewährleisten.
  
- 9 Soweit nicht anderweitige Vorgaben in dieser Satzung gemacht werden, kommt für die Herstellung von Stellplätzen die Garagenverordnung des Landes Hessen in der jeweils gültigen Form zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung zur Anwendung.

### **Ablösebeträge**

Stellplatz nach § 4 1a):	4.500,00 €
Stellplatz nach § 4 1b):	6.480,00 €
Stellplatz nach § 4 1c):	7.560,00 €
Stellplatz nach § 4 1d)	12.960,00 €
Stellplatz nach § 4 1e)	36.300,00 €
Stellplatz nach § 4 1f)	7.500,00 €
Fahrradabstellplatz	400,00 €
Fahrradabstellplatz mit Überdachung	800,00 €