

Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Reinheim

In Kraft getreten am 05.07.2019

§ 1 – Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Reinheim.

§ 2 – Herstellungspflicht

- (1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung, hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen und sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Die Herstellungspflicht für Fahrradstellplätze nach § 52 Abs. 5 HBO bleibt unberührt.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Stellplätze).
- (3) Für saisonal betriebene (in der Zeit vom 15.04.-15.10. eines jeden Jahres) Freisitze von Gaststätten mit Innenbetrieb und örtlicher Bedeutung gemäß Anlage I Nr. 6.1 und Nr. 6.4 sind keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.
- (4) Verzicht auf Herstellungspflicht
Auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen kann nach § 52 Abs. 2 Nr. 4 HBO im Einzelfall vollständig oder teilweise verzichtet werden, soweit der Stellplatzbedarf
 - a) durch besondere Maßnahmen verringert wird (z. B. Schaffung öffentlicher Parkflächen, Ausbau des ÖPNV-Netzes oder Carsharing, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, wenn die besonderen Maßnahmen dinglich und vertraglich sowie – soweit möglich – durch Baulast gesichert sind).
 - b) nur durch den nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen entsteht.

§ 3 – Größe

Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Ein Stellplatz muss mindestens 2,50 m breit und 5 m lang sein. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaVO - vom 17. 11. 2014, GVBl. I Seite 286) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 4 – Zahl

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten **Anlage 1**, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert und nachgewiesen sein.

- (4) 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.
- (5) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist die Zustimmung des Magistrats erforderlich.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

§ 5 – Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder

Die Anwendung des § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO wird ausgeschlossen.

§ 6 – Beschaffenheit

- (1) Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein.
- (2) Die Stellplätze einschließlich der erforderlichen Zufahrten sind in geeigneter Beschaffenheit auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungen erforderlich sind.
- (3) Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht breiter als 5 m sein.
- (4) Bei der Errichtung von mehr als 2 Stellplätzen sind diese nur über eine gemeinsame Zufahrt anzudienen. Soweit in einem Bebauungsplan hiervon abweichende Regelungen enthalten sind, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend. Der Magistrat kann in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen zulassen, wenn nachgewiesen wird, dass eine andere Aufstellung baulich nicht realisierbar ist.
- (5) Die Stadt Reinheim behält sich vor, Abweichungen im Rahmen von gesonderten Regelungen (Beschluss des Magistrats erforderlich) zu Absatz 3 und 4 zuzulassen, wenn schriftlich und zeichnerisch nachgewiesen wird, dass eine andere Aufstellung baulich nicht realisierbar ist.
- (6) Stellplätze sind durch standortgeeignete Bäume, Hecken oder Sträucher zu umpflanzen, abzuschirmen bzw. zu gliedern. Für je 4 Stellplätze sind zwei großwüchsige Sträucher oder ein standortgeeigneter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Bäume/Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen (z. B. Abdeckgitter, Holzpfähle, Metallbügel, Poller) vorzusehen und zu unterhalten.
- (7) Stellplätze einschließlich Zufahrten mit mehr als 1.000 m² Flächenbefestigung sind durch raumgliedernde Bepflanzung und mindestens 1 hochstämmigen Baum (wie oben beschrieben) in Stellplatzgruppen mit max. 6 Stellplätzen zu unterteilen
- (8) Mechanische Stapelparker sind in Wohngebieten nur in geschlossenen Garagen zulässig. In Gewerbegebieten sind Ausnahmen möglich. Über Ausnahmen entscheidet der Magistrat.
- (9) Für eine evtl. Entwässerung von Stellplätzen gilt die Abwassersatzung der Stadt Reinheim.
- (10) E-Stellplätze
Bei Vorhaben mit einem Stellplatzbedarf von mindestens 20 Stellplätzen müssen mindestens 5 % der Stellplätze, mindestens jedoch ein Stellplatz mit einer Einrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen (E-Stellplatz) ausgestattet sein. Bei der Berechnung der E-Stellplätze ist jeweils auf den vollen E-Stellplatz aufzurunden.
- (11) Belag und Unterbau
Stellplätze einschließlich der erforderlichen Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine) auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit nicht andere Ausführungsarten zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind. Sie dürfen nur auf Flächen

hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.

(12) Barrierefreie Gestaltung von Stellplätzen für Anlagen nach §§ 53, 54 HBO

Bei Sonderbauten nach §§ 2 Abs. 9, 53 HBO müssen mindestens 3% der notwendigen Stellplätze, jedoch mindestens 1 Stellplatz, barrierefrei errichtet werden. Der barrierefreie Stellplatz ist gemäß § 2 Abs. 8 HBO zu errichten und muss auf möglichst kurzem Weg erreichbar sein und sich, soweit Aufzüge vorhanden sind, in deren Nähe befinden. Barrierefreie Stellplätze sind gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 GaVO zu beschildern. Die Beschilderung ist zu unterhalten.

Die Sätze 2 bis 4 gelten entsprechend für die barrierefrei zu errichtenden Teile von öffentlich zugänglichen Stellplätzen im Sinne des § 54 Abs. 2 HBO.

(13) Im Übrigen finden die Vorschriften der Garagenverordnung in der jeweils gültigen Fassung entsprechende Anwendung.

§ 7 – Standort

- (1) Stellplätze sind auf dem 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 unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück (bis zu 100 m Fußweg) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck sowohl öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich das Nutzungsrecht im Grundbuch gesichert ist.
- (2) Bei bestehenden Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten (auf jeweils einem Baugrundstück) kann ausnahmsweise Stellfläche (ein notwendiger Stellplatz) auch in der Zufahrtsfläche vor einem Stellplatz oder einer Garage nachgewiesen werden, wenn dieser Stellplatz der gleichen Wohneinheit zugeordnet wird wie der bereits vorhandene , baurechtlich genehmigte, Stellplatz bzw. die Garage.
- (3) In der Zufahrtsfläche eines mechanischen Stapelparkers ist kein zusätzlicher Stellplatz zulässig.
- (4) In den Fällen der Absätze 2 und 3 ist ein entsprechender Beschluss des Magistrats erforderlich.

§ 8 – Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht nach § 2 für Pkw-Stellplätze kann auf schriftlichen Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages ganz oder teilweise abgelöst werden, wenn die Herstellung des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist.
Ein Ablöseanspruch besteht nicht. Die Ablösung von Abstellplätzen für Fahrräder ist nicht möglich.
- (2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Reinheim.
- (3) Für das Gebiet der Stadt Reinheim werden folgende Ablösebeträge festgelegt:

Gebiet	Ablösebetrag je Pkw-Stellplatz
Kernstadt Reinheim	9.400 €
Stadtteil Ueberau	8.200 €
Stadtteil Spachbrücken	8.000 €
Stadtteil Georgenhausen	8.500 €
Stadtteil Zeilhard	9.300 €

- (4) Aus der Zahlung des Ablösebetrages erwächst kein Anspruch auf Zuteilung eines Stellplatzes.
- (5) Auf besonderen Antrag kann zur Förderung der Zentralität für gewerbliche Nutzungen , Einzelhandel und Dienstleistungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadt“ (Reinheim Kernstadt) der

Ablösebetrag von Pkw-Stellplätzen pro Stellplatz um 1/3 gemindert werden. Die Entscheidung trifft der Magistrat.

- (6) Die Verwendung der Ablösebeträge richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 52 Abs. 3 HBO.

§ 9 – Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen
- § 2 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben
 - § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 € geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2018 (BGBl. I S. 2571) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat.

§ 10 - Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die seitherige Stellplatzsatzung inkl. Anlage 1 und 2 der Stadt Reinheim vom 12.07.2006 außer Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reinheim, den 28.06.2019

Der Magistrat der Stadt Reinheim

gez.

Hartmann, Bürgermeister

Anlage 1

zur Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt / Reinheim

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
1	Wohngebäude	
1.1	Wohneinheiten kleiner 40 m ² Nutzfläche	1 Stpl. Je Wohneinheit
1.2	Gebäude bis 2 Wohneinheiten größer 40 m ² Nutzfläche	1,5 Stpl. je Wohneinheit
1.3	Sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten Größer 40 m ² Nutzfläche	2,0 Stpl. je Wohneinheit
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohneinheit
1.5	Wochenend- u. Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohneinheit
1.6	Kinder- u. Jugend- wohnheime	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 2 Stellplätze
1.7	Studentinnen-, Studentenwohnheime	1 Stpl. je 4 Betten
1.8	Schwestern-, Pflegewohnheime	1 Stpl. je 3 Betten, je- doch mind. 3 Stellplätze
1.9	Arbeitnehmerinnen-, Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, je- doch mind. 3 Stellplätze
1.10	Altenwohnheime, Altenheime	1 Stpl. je 8 Betten, je- doch mind. 3 Stellplätze
1.11	Spätaussiedler und Asylantenunterkünfte	1 Stpl. je 4 Betten

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
-----	----------------	--

Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

- | | | |
|-----|--|---|
| 2.1 | Büro- und Verwaltungs-
Räume allgemein | 1 Stpl. je 30 m ² Haupt-
nutzfläche |
| 2.2 | Räume mit erheblichen
Besucher/innenverkehr
(Schalter-, Abfertigungs-
oder Beratungsräume,
Arztpraxen, Nagel-
studio u. dergl.) | 1 Stpl. je 20 m ² Haupt-
nutzfläche jedoch

mind. 3 Stellplätze |

3 Verkaufsstätten

- | | | |
|-----|---|--|
| 3.1 | Läden, Geschäfts-
Häuser | 1 Stpl. je 35 m ²
Verkaufsnutzfläche
jedoch mind. 2 Stell-
plätze je Laden |
| 3.2 | Geschäftshäuser
mit geringem
Besucher/innen-
verkehr | 1 Stpl. je 50 m ²
Verkaufsnutzfläche |
| 3.3 | Verbrauchermärkte | 1 Stpl. je 15 m ²
Verkaufsnutzfläche |

4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen

- | | | |
|-----|--|-------------------------------|
| 4.1 | Versammlungsstätten
von überörtlicher
Bedeutung (z.B. Theater,
Konzerthäuser,
Mehrzweckhallen) | 1 Stpl. je 5 Sitz-
plätze |
| 4.2 | Sonstige
Versammlungsstätten
(z.B. Lichtspieltheater,
Schulaulen, Vortrags-
Räume, Bürgerhäuser) | 1 Stpl. je 7 Sitz-
plätze |
| 4.3 | Gemeindekirchen | 1 Stpl. je 25 Sitz-
plätze |

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 15 Sitzplätze
5	Sportstätten	
5.1	Sportplätze ohne Besucher/innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucher/innenplätzen	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucher/innenplätze und Fitnesscenter	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 m ² Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder ohne Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen
5.7	Hallenbäder mit Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze
5.8	Tennisplätze ohne Besucher/innenplätze	4 Stpl. je Spielfeld
5.9	Tennisplätze mit Besucher/innenplätze	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
5.10	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage
5.11	Kegel-. Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn
5.12	Bootshäuser und Bootslicheplätze	1 Stpl. je 3 Boote
5.13	Reithallen u. Longierhallen mit u. ohne Besucher/innenplätze	1 Stellplatz je 200 m ² Hallenfläche falls mit Besucher/innenplätze zusätzl. 1 Stellpl. je 5 Besucher/innenplätze
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten (Aussenbewirtschaftung löst keinen zusätzlichen Stellplatznachweis aus)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze
6.2	Reine Gartenwirtschaften, Biergärten	1 Stpl. je 10 Sitzplätze
6.3	Diskotheken	1 Stpl. je 5 Sitzplätze
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 4 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1
6.4.1	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten
7	Krankenanstalten	
7.1	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 5 Betten

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten,	1 Stpl. je 3 Betten
7.4	Altenpflegeheime s.A. 1.9.	1 Stpl. je 8 Betten
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 30 Schüler/innen
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/innen, zusätzlich 1 Stpl. je 5 Schüler/innen über 18 Jahre
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler/innen
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 4 Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergl.	1 Stpl. je 25 Kinder jedoch mind. 2 Stellplätze
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze
9	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 60 m ² Hauptnutzfläche oder je 3 Beschäftigte

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m ² Hauptnutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Stpl. je Pflegeplatz
9.5	Automatische Kraftfahrzeug-Waschstraßen	5 Stpl. je Waschanlage
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz
9.7	Spiel- und Automatenhallen	1 Stpl. je 8 m ² Hauptnutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze
9.8	Internet-Kaffee	2 Stpl. je 10 (Sitz-) Plätze
10	Verschiedenes	
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze