

## SATZUNG

der Stadt Dreieich über die Herstellungspflicht, sowie Gestaltung, Größe, Art und Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Abstellplätze für Fahrräder sowie über das Ablösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatz-, Ablöse- und Einschränkungssatzung).

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBL. S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBL. S. 318) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23, 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBL. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBL. S.378), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich in ihrer Sitzung vom 23.02.2021 die folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung regelt die Herstellungspflicht, sowie Gestaltung, Größe, Art und Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (KFZ) und von Abstellplätzen für Fahrräder im Gebiet der Stadt Dreieich. Sie regelt darüber hinaus die Möglichkeit der finanziellen Ablösung der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, sowie die eingeschränkte Herstellung von Stellplätzen in den Ortskernen.

(2) Soweit sich aus anderen Vorschriften, die auf Stellplätze und Abstellplätze anwendbar sind, Anforderungen ergeben, bleiben diese von den Regelungen dieser Stellplatzsatzung unberührt. Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in bestehenden und zukünftigen Bebauungsplänen der Stadt Dreieich haben Vorrang gegenüber den Regelungen dieser Satzung.

### § 2 Begriffe

(1) Stellplätze im Sinne dieser Satzung sind Flächen, die dem Abstellen von KFZ außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen dienen. Sie können auch als Carports oder Garagen ausgebildet werden.

Carports im Sinne dieser Satzung sind überdachte, nicht allseitig umschlossene Anlagen zum Abstellen von KFZ. Die Zufahrtsseite ist stets offen ausgebildet.

Garagen im Sinne dieser Satzung sind umschlossene und verschließbare Räume zum Abstellen von KFZ.

(2) Abstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Sie können als Fahrradabstell-Anlagen auch überdacht, allseitig umschlossen bzw. in Form von Fahrradboxen ausgebildet werden.

### § 3 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Abstellplätzen

(1) Für das Gebiet der Stadt Dreieich wird bestimmt, dass bauliche und sonstige Anlagen im Sinne der HBO, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie an einem geeigneten Standort und in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze und Abstellplätze).

(2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von rechtmäßig bestehenden Anlagen erfolgt ein rechnerischer Vergleich nach den Zahlen dieser Satzung zwischen dem Bedarf der bestehenden Anlage und dem Bedarf der geänderten Anlage. Errechnet sich ein Mehrbedarf,

sind diese Stell- und Abstellplätze gemäß dieser Satzung zusätzlich zu den bereits genehmigten, notwendigen Stell- und Abstellplätzen herzustellen.

### § 4

#### **Zahl der Stellplätze und Abstellplätze; Eingeschränkte Herstellung von Stellplätzen in den Ortskernen**

(1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist. Am Ende der Ermittlung des Stellplatzbedarfs sind angefangene Bemessungseinheiten ab 0,5 auf volle Einheiten ohne Dezimalstellen aufzurunden.

Die Zahl der notwendigen Abstellplätze ist nach der Fahrradabstellplatzverordnung (FStellplV) zu ermitteln.

(2) Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze ist für das gesamte Grundstück unter Berücksichtigung bereits genehmigter, notwendiger Stellplätze und Abstellplätze zu führen.

Bei Anlagen mit mehreren verschiedenartigen Nutzungen ist der Stellplatz- bzw. Abstellplatzbedarf jeweils getrennt zu ermitteln, gem. Abs.1 zu runden und zusammenzuzählen sowie in einem Freiflächenplan im Gesamten darzustellen.

(3) Für die in den Anlagen 2-5 dargestellten städtebaulich bedeutsamen Gebiete der Ortskerne von Dreieichenhain, Götzenhain, Offenthal und Sprendlingen wird die Pflicht zur Herstellung der notwendigen KFZ-Stellplätze für Wohngebäude eingeschränkt auf einen Stellplatz je Wohneinheit. Weitere Sonderfälle für die Ortskerne sind in den Absätzen 6c) und 7b) definiert.

(4) Bei baulichen und sonstigen Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht erfasst ist, richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung vergleichbarer Nutzungen.

Ist durch betriebsbedingte Logistik ein zusätzlicher Stellplatzbedarf für PKW, LKW oder Busse gegeben, so sind diese zusätzlichen Stellplätze für PKW, LKW oder Busse in ausreichender Anzahl nachzuweisen.

(5) Gem. §52 Abs. 4 Satz 3 HBO werden §52 Abs. 4 Satz 1 und 2 HBO folgendermaßen modifiziert:

Bis zu einem Zehntel der notwendigen Stellplätze für Wohngebäude können durch die Schaffung von Abstellplätzen für Fahrräder ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz zwei zusätzliche Abstellplätze für Fahrräder nachzuweisen. Als Berechnungsgrundlage dient die Anzahl der Stellplätze, die ohne diese Regelung für das Vorhaben nachzuweisen wäre.

Angefangene Bemessungseinheiten ab 0,5 sind am Ende der Ermittlung der zu ersetzenden Stellplätze auf volle Einheiten ohne Dezimalstellen aufzurunden. Im Gesamten muss ein frei anfahrbarer Stellplatz je Wohneinheit gewährleistet bleiben.

(6) Im Einzelfall kann nach pflichtgemäßem Ermessen der Stadt Dreieich aufgrund folgender besonderer Umstände der sich aus Abs. 1-5 ergebende Stellplatz- und Abstellplatzbedarf abweichend festgesetzt werden, soweit das Vorhaben nach BauNVO regelmäßig zulässig ist:

a) Verschiedene Nutzungen erfolgen zu unterschiedlichen Nutzungszeiten. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann sich nach dem größten gleichzeitigen Bedarf bemessen.

b) Bei Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetrieben mit zentren-relevantem Produktsortiment (Dreieicher Liste) und Standort im Sinne des Einzelhandelsgutachtens und Zentrenkonzepts der Stadt Dreieich kann auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen verzichtet werden.

## 6.5.1

c) In den in Anlage 2-5 definierten Ortskernen sowie an Standorten im Sinne des Einzelhandelsgutachtens und Zentrenkonzepts kann bei Gastronomie auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen verzichtet werden.

(7) Im Einzelfall kann nach pflichtgemäßem Ermessen der Stadt Dreieich aufgrund folgender besonderer Umstände der sich aus Abs. 1-5 ergebende Stellplatzbedarf teilweise abgelöst werden:

a) Bei Wohngebäuden mit maximal 3 Wohneinheiten und nur einem seitlichen Grenzabstand können zum Erhalt bestehender oder bereits funktionsfähiger Stellplätze in den seitlichen Grenzabständen bis zu 2 notwendige Stellplätze gem. §11 abgelöst werden, sofern für jeden abgelösten Stellplatz 2 zusätzliche Fahrradabstellplätze geschaffen werden.

b) Bei Wohngebäuden mit maximal 3 Wohneinheiten in den Ortskernen gem. Anlage 2-5 kann in begründeten Einzelfällen ein Stellplatz gem. §11 abgelöst werden. Dabei sind für den abgelösten Stellplatz 2 zusätzliche Fahrradabstellplätze zu schaffen.

(8) Im begründeten Einzelfall kann auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen ganz oder teilweise verzichtet werden, sofern besondere Maßnahmen den Stellplatzbedarf verringern. Über den vollständigen oder teilweisen Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen entscheidet der Magistrat. Ein Rechtsanspruch auf den vollständigen oder teilweisen Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen besteht nicht.

9) In Ausnahmefällen, in denen der voraussehbare Stellplatzbedarf, der sich aus der Anzahl der zu erwartenden ständigen Benutzer und Besucher sowie aus der Art und Lage der baulichen oder sonstigen Anlagen ergibt, in einem offensichtlichen Missverhältnis zu den Stellplatzzahlen dieser Satzung steht, kann die Zahl der zu schaffenden Stellplätze für PKW erhöht oder ermäßigt werden. Die Entscheidung über solche Ausnahmen obliegt dem Magistrat.

### § 5

#### Größe der Stellplätze für KFZ und Abstellplätze für Fahrräder

(1) Stellplätze für KFZ einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind gem. Garagenverordnung (GaV) in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.

(2) Stellplätze für Lastkraftwagen (LKW), Busse und andere Nutzfahrzeuge sind ihrem jeweiligen Zweck entsprechend auszubilden.

Die jeweilige Fahrgeometrie ist dabei zeichnerisch nachzuweisen. Angaben hierzu sind den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR, FGSV 283) in der jeweils gültigen Fassung zu entnehmen.

(3) Abstellplätze für Fahrräder sind gem. den Anforderungen der HBO und der FStellpIV herzustellen.

### § 6

#### Lage und Anordnung der Stellplätze sowie der Abstellplätze

(1) Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, herzustellen und zu erhalten. Sie dürfen auch in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, sofern die Nutzung durch Eintragung einer Baulast nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung sichergestellt wird. Abstellplätze sind gem. den Anforderungen der HBO und FStellpIV zu errichten.

(2) Stellplätze sind verkehrssicher anzulegen und so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche auf möglichst kurzem Wege erreicht werden können. Die Anordnung von Stellplätzen, die das Überqueren von vorgelagerten Stellplätzen notwendig macht (gefangener Stellplatz) kann bei Wohngebäuden zugelassen werden, wenn die sich jeweils

## 6.5.1

beeinflussenden Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet werden und wenigstens ein frei anfahrbarer Stellplatz je Wohneinheit nachgewiesen wird.

(3) Garagen und Carports im Sinne dieser Satzung sind innerhalb der Baufluchten und der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Vor Garagen ist zusätzlich ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bezüglich der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs keine Bedenken bestehen und andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

(4) Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein. Sie sind besonders zu kennzeichnen.

(5) Stellplätze in Vorgärten sind auf den Grundstückszufahrten zulässig soweit Abs.2 dies ermöglicht und wenn entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine durchgängige, mindestens 1,5 m breite Grünfläche angelegt wird. Weitere Stellplätze in den Vorgärten sind nur zulässig, wenn zur Abschirmung der Stellplätze zusätzlich eine Hecke oder eine Hecke in Verbindung mit einem offen wirkenden Zaun hergestellt wird. Die Grünfläche darf nur durch die notwendige Zufahrt durchbrochen sein.

In Gewerbegebieten im Sinne des §8 BauNVO ist die Grünfläche mit einer Breite von 2m herzustellen.

Ausgenommen von den Vorschriften dieses Absatzes sind Gebiete, für die ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan andere Festsetzungen trifft.

### § 7

#### **Gestaltung und Beschaffenheit der Stellplätze und Abstellplätze**

(1) Stellplätze sind gem. GaV und Abstellplätze gem. FStellplV zu gestalten. Sie dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. großfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Decke o.ä. hergestellt werden. Eine vollflächige Versiegelung der Stellplatzflächen durch Asphalt- oder Betonbeläge ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies zum Schutz des Grundwassers in Trinkwasserschutzgebieten erforderlich ist.

(2) Die Zufahrtswege zu Stellplätzen und Abstellplätzen sind flächensparend zu bemessen. Die maximalen Einmündungsbreiten der Zufahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in der Summe 6m nicht überschreiten. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, gilt dies für jede Seite entsprechend.

In Gewerbegebieten im Sinne des §8 BauNVO richtet sich die darüber hinaus maximal zulässige Zufahrtsbreite nach der begründeten Erforderlichkeit.

(3) Stellplätze sowie Abstellplätze sind ausreichend mit stadtklimafesten, orts- und landschaftstypischen Bäumen, Hecken oder Sträuchern einzugrünen und gärtnerisch so anzulegen, dass sie abgeschirmt sind.

(4) Bei mehr als 4 Stellplätzen sind jeweils 4 Stellplätze durch einen Laubbaum mit Schutzvorrichtung in Gruppen zu unterteilen. Der Laubbaum muss einen Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden, aufweisen. Für den Wurzelbereich muss eine Pflanzgrube von 2x3m Grundfläche mit einem Volumen von min. 10m<sup>3</sup> vorgesehen werden. In Ausnahmefällen kann die Unterteilung in Stellplatzgruppen entfallen, wenn dafür die Baumstandorte an den Kopfenenden in entsprechender Anzahl vorgesehen werden und dadurch eine Eingrünung der Grundstücksgrenzen erreicht wird.

Bei Stellplatzanlagen von mehr als 1000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche sind die Gruppen zusätzlich durch weitere Gehölzpflanzungen zu unterteilen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

### § 8

#### **Gestaltung von Garagen und Carports sowie Fahrradabstell-Anlagen**

## 6.5.1

(1) Garagen und Carports im Sinne dieser Satzung sowie Fahrradabstell-Anlagen müssen sich hinsichtlich ihrer baulichen Gestaltung in die Umgebung einfügen. Sie sollen sich baugestalterisch unterordnen und anpassen. Die Gestaltung von nebeneinanderliegenden Garagen und Carports oder Fahrradabstell-Anlagen sind hinsichtlich Bauform und Baugestaltung aufeinander abzustimmen.

(2) Bei Flachdachgaragen von mehr als 60 m<sup>2</sup> Dachfläche ist das Dach mit dauerhafter Bepflanzung zu begrünen.

(3) Tiefgaragen sind, soweit ihre Oberfläche nicht selbst als Stellfläche genehmigt ist, mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung zu versehen und als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

(4) Die Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen sollen zum überwiegenden Teil begrünt werden. Garagenanlagen sind hell und übersichtlich sowie entsprechend der GaV zu gestalten.

### **§ 9 Stapelparkanlagen**

Stapelparkanlagen für zwei oder mehr übereinander abzustellende Kraftfahrzeuge sind außerhalb von Gebäuden nur zulässig, wenn die Plattform nach Benutzung des unteren (oder auch mittleren) Stellplatzes durch technische Vorkehrungen zwangsweise abgesenkt wird.

### **§ 10 Herstellung und Instandhaltung**

Notwendige Stellplätze und Abstellplätze sind so herzustellen und in Stand zu halten, dass die Benutzbarkeit stets gewährleistet ist. Die Stellplätze und Abstellplätze für Besucher sind zu diesem Zweck dauerhaft zur Verfügung zu halten. Die zugehörige Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

### **§ 11 Ablösung**

(1) Für das Gebiet der Stadt Dreieich wird bestimmt, dass die Verpflichteten unter Fortfall der Herstellungspflicht an die Stadt einen Geldbetrag zu zahlen haben, wenn die Herstellung von Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist (Stellplatzablösung). Über die Stellplatzablösung wird auf Antrag des Verpflichteten entschieden; ein Ablöseanspruch besteht nicht.

(2) Durch die Zahlung des Ablösebetrags entfällt insoweit die Herstellungspflicht. Abgelöste Stellplätze gelten im Sinne des §3 Abs.1 als hergestellt.

(3) Über den Antrag auf Stellplatzablöse entscheidet der Magistrat.

(4) Der Geldbetrag nach Abs. 1 beträgt 12.500\_Euro je abgelöstem Stellplatz.

(5) Sofern die Stellplatzablöse an die Bedingung der Herstellung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen geknüpft ist, reduziert sich der Ablösebetrag um 1.000 Euro je zusätzlichem Fahrradabstellplatz, maximal jedoch auf 10.500 Euro.

### **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

## 6.5.1

a) entgegen § 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 bis Abs. 3 Stellplätze und Abstellplätze nicht in der erforderlichen Zahl herstellt,

b) entgegen § 7 Abs. 1 eine Versiegelung des Belages vornimmt, entgegen § 7 Abs. 3, Abs. 4, § 8 Abs. 2 - Abs. 4, § 10 Satz 3, den Bepflanzungspflichten nicht nachkommt oder die Unterhaltung der Bepflanzung unterlässt,

c) entgegen § 6 Abs. 4 Kfz-Stellplätze für Besucher nicht entsprechend kennzeichnet oder für diesen Zweck nicht gem. § 10 Satz 1 und 2 zur Verfügung hält.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000,00 € 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 Dreieich.

### **§ 13 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Zugleich tritt die Stellplatz-, Ablöse- und Einschränkungssatzung der Stadt Dreieich in der Bekanntmachung vom 27.06.2019 außer Kraft.

### **Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Dreieich, den 8. März 2021

**Stadt Dreieich  
Der Magistrat**

Martin Burlon  
Bürgermeister

**Diese Satzung wurde bereitgestellt im Internet am 11.03.2021.**

**Die Hinweisbekanntmachung wurde im Internet bereitgestellt und abgedruckt in der Offenbach Post am 11.03.2021.**

**Die Satzung wurde ausgelegt vom 15.03. bis einschließlich 23.03.2021.**