

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757), und der §§ 44 und 81 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 14. Februar 2008 die folgende Satzung beschlossen, die hiermit öffentlich bekannt gemacht wird:

Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)

§ 1

Stellplatz- und Abstellplatzpflicht

(1) Im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden dürfen bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).

(2) Die Änderung von Anlagen nach Absatz 1 oder die Änderung ihrer Benutzung ist nur zulässig, wenn die infolge der Änderung zusätzlich erforderlichen Garagen, Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).

(3) Die notwendigen Garagen, Stellplätze und Abstellplätze müssen bei Aufnahme der Nutzung der baulichen oder sonstigen Anlage fertig gestellt sein. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Herstellung innerhalb einer angemessenen Frist nach Fertigstellung der Anlage erfolgen kann.

§ 2

Standort

(1) Die notwendigen Garagen, Stellplätze oder Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Garagen und Stellplätze dürfen auch in zumutbarer Entfernung von dem Baugrundstück, die Abstellplätze für Fahrräder in unmittelbarer Nähe davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

(2) Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, ob die Garagen, Stellplätze und Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

(3) Auf Baugrundstücken, die ausschließlich durch Fußgängerbereiche erschlossen sind, ist die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen untersagt.

§ 3

Zahl der Garagen, Stellplätze und Abstellplätze

(1) Die Zahl der nach § 1 herzustellenden Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder bestimmt sich nach der dieser Satzung als Anlage beigefügten Richtzahlentabelle, soweit sich aufgrund eines Bebauungsplans oder sonstiger ortsrechtlicher Satzungsregelungen nichts anderes ergibt. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

(2) Ergibt sich unter Zugrundelegung der Richtzahlen im Einzelfall ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, kann die Zahl der herzustellenden Stellplätze entsprechend dem festgestellten Mehr- oder Minderbedarf erhöht oder ermäßigt werden.

(3) Für bauliche oder sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Richtzahlentabelle nicht erfasst ist, richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Bei der Ermittlung des Bedarfs sind die Richtwerte der Anlage für vergleichbare Nutzungen heranzuziehen.

(4) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen ist der Bedarf an Stellplätzen und Abstellplätzen für die jeweilige Nutzungsart gesondert zu ermitteln. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.

(5) Ergeben sich bei der Berechnung der Stellplätze und Abstellplätze Bruchteile, so ist auf einen vollen Stellplatz/Abstellplatz aufzurunden, wenn der Bruchteil nicht kleiner als 0,5 ist. Im Übrigen ist abzurunden.

(6) Für Einstellplätze in Garagen gelten die vorstehenden Absätze entsprechend.

(7) Zusätzlich zu den Stellplätzen oder Garagen für Personenkraftwagen sind, soweit erforderlich, Stellplätze oder Garagen für Lastkraftwagen, Omnibusse, sonstige Nut- und Betriebsfahrzeuge und Anhänger nachzuweisen. Die Zahl richtet sich nach dem Bedarf.

§ 4

Größe, Lage, Beschaffenheit und Gestaltung der Garagen, Stellplätze und Abstellplätze

(1) Garagen, Stellplätze und Abstellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Die an Einstellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich deren Zu- und Abfahrten zu stellenden Mindestanforderungen, insbesondere hinsichtlich deren Größe, Lage und Beschaffenheit, richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaVO) in der jeweils geltenden Fassung, soweit diese Satzung oder sonstiges Ortsrecht keine weitergehenden Anforderungen stellt.

(2) Garagen und Stellplätze müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen auf möglichst kurzem Wege verkehrssicher und ungehindert zu erreichen sein.

(3) Zu- und Abfahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche maximal 6,0 m breit sein. Bei mehreren Zu- und Abfahrten zu einem Wohngrundstück darf die Summe der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Breiten das Maß von 7,0 m nicht überschreiten.

(4) Stellplätze und die dazugehörigen Zu- und Abfahrten sind so anzulegen, dass die Versiegelung des Bodens möglichst gering bleibt.

(5) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für je fünf Stellplätze soll ein Baum als Hochstamm mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 qm Größe gepflanzt werden. Stellplatzanlagen mit mehr als 1000 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen einzelnen Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu begrünen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.

(6) Die Oberfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht selbst der Errichtung notwendiger Stellplätze dient, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

§ 5

Ablösung der Herstellungspflicht

(1) Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Garagen und Stellplätze kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrags abgelöst werden, wenn die Herstellung der Garagen oder Stellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Die Ablösung kann ferner auf Antrag zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe oder Gründe des Verkehrs der Herstellung von Garagen oder Stellplätzen im Einzelfall entgegenstehen. Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht. Mit der Zahlung des Ablösebetrags entfällt die Herstellungspflicht.

(2) Die Höhe des Ablösebetrags je PKW-Stellplatz beträgt sechzig Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten ebenerdiger öffentlicher Parkplätze im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden zuzüglich sechzig Prozent der erforderlichen Grundstückskosten. Er berechnet sich nach der Formel:

$$\text{Ablösebetrag} = (\text{Grundstückskosten} + \text{Herstellungskosten}) \times 0,60.$$

(3) Für die Berechnung der Grundstückskosten ist ein fiktiver Flächenbedarf pro PKW-Stellplatz (einschließlich anteiliger Verkehrsfläche) von 25 qm anzusetzen, der mit dem auf der Grundlage des Verkehrswerts ermittelten Bodenwert des Baugrundstücks je qm zu vervielfältigen ist. Für den Bodenwert sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zugrunde zu legen. Lässt sich der Bodenwert nicht zweifelsfrei anhand der Richtwertkarte feststellen oder bestehen Anhaltspunkte dafür, dass der tatsächliche Verkehrswert vom Richtwert abweicht, ist die Auskunft des Gutachterausschusses maßgebend; der Stellplatzverpflichtete hat die Nachweispflicht.

(4) Die durchschnittlichen Kosten für die Herstellung eines ebenerdigen öffentlichen Parkplatzes werden auf 2.500,00 EUR festgestellt.

(5) Der Ablösebetrag je Stellplatz darf 30.000,00 EUR nicht übersteigen.

(6) Bei Bauvorhaben, die

- a) in herausragendem öffentlichen Interesse liegen, insbesondere sozialen oder kulturellen Zwecken dienen, oder
- b) in besonderem Maße den städtebaulichen Zielsetzungen für die Fortentwicklung des Innenstadtkerns und der Stadtteilzentren entsprechen, insbesondere zu deren Belebung beitragen oder in sonstiger Weise von erheblicher städtebaulicher Bedeutung für diese Bereiche sind (z.B. Schließung von Baulücken, Erhalt von kulturhistorischen Gebäuden), oder
- c) der Schaffung von Wohnraum auf ausschließlich durch Fußgängerzonenbereiche erschlossenen Grundstücken im Innenstadtkernbereich dienen,

kann der Ablösebetrag nach Absatz 2 in begründeten Einzelfällen um bis zu 50 Prozent ermäßigt werden; der Ablösebetrag beträgt jedoch mindestens 3.000,00 EUR je Stellplatz.

§ 6
Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.¹
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder vom 22. Mai 1995 (veröffentlicht am 30. Mai 1995 in Wiesbadener Kurier, Wiesbadener Tagblatt und Mainzer Zeitung – Mainzer Anzeiger) außer Kraft.
- (3) Von den Bestimmungen dieser Satzung abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen oder in sonstigen Satzungen bleiben unberührt.

Wiesbaden, den 19. März 2008
Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden

Dr. Müller
Oberbürgermeister

¹ Veröffentlicht am 31. März 2008 im Wiesbadener Kurier und Wiesbadener Tagblatt.

Anlage zu § 3 der Stellplatzsatzung

Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für PKW	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
1.	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser (auch Doppelhaushälften)	2 Stpl. je Haus	2 je Haus
1.2	Zweifamilienhäuser	3 Stpl. je Haus	2 je Wohnung
1.3.1	Mehrfamilienhäuser, sonstige Gebäude mit Wohnungen, Reihenhäuser in den Ortsbezirken Wiesbaden-Auringen, Wiesbaden-Breckenheim, Wiesbaden-Delkenheim, Wiesbaden-Frauenstein, Wiesbaden-Heßloch, Wiesbaden-Igstadt, Wiesbaden-Kloppenheim, Wiesbaden-Medenbach, Wiesbaden-Naurod, Wiesbaden-Nordenstadt	1,5 Stpl. je Wohnung bzw. Reihenhäuser	2 je Wohnung
1.3.2	Mehrfamilienhäuser, sonstige Gebäude mit Wohnungen, Reihenhäuser im übrigen Stadtgebiet	1 Stpl. je Wohnung bzw. Reihenhäuser	2 je Wohnung
1.4	Gebäude mit Apartments oder Kleinwohnungen (unter 45 qm Wohnfläche)	1 Stpl. je Wohnung	1 je Wohnung
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	2 je Wohnung
1.6	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	1 je 3 Betten
1.7	Studentinnen-, Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten	1 je 2 Betten
1.8	Schwestern-, Pflegerwohnheime	1 Stpl. je 4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	1 je 3 Betten
1.9	Arbeitnehmerinnen-, Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	1 je 3 Betten
1.10	Seniorenwohnheime, Altenheime	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	1 je 10 Betten
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 35 qm Nutzfläche	1 je 60 qm Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besuchsverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Postfilialen u.dergl.)	1 Stpl. je 25 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	1 je 50 qm Nutzfläche
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser, (einschl. Videotheken, Internetcafes, Sonnenstudios, Kioske, Imbissbetriebe ohne Sitzgelegenheiten u.ä.)	1 Stpl. je 35 qm Verkaufsnutzfläche ¹	1 je 70 qm Verkaufsnutzfläche ⁴
3.2	Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe mit hoher Kundenfrequenz	1 Stpl. je 15 qm Verkaufsnutzfläche ¹	1 je 100 qm Verkaufsnutzfläche ⁴
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Multiplexkinos)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	1 je 15 Sitzplätze
4.2	sonstige Versammlungsstätten (z. B. Kinos, Bürgerhäuser, Schulaulen, Vortragssäle, Vereinshäuser usw.)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze, mindestens jedoch 1 Stpl. je 15 qm Nutzfläche	1 je 20 Sitzplätze, mindestens jedoch 1 je 30 qm Nutzfläche
4.3	Kirchen, Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 10 Sitzplätze, jedoch mindestens 1 Stpl. je 15 qm Nutzfläche	1 je 20 Sitzplätze, jedoch mindestens 1 je 30 qm Nutzfläche

5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Zuschauerplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche	1 je 250 qm Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Zuschauerplätzen	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/ innenplätze	1 je 30 Besucher/ innenplätze
5.3	Turn- u. Sporthallen ohne Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche	1 je 50 qm Hallenfläche
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucher/innenplätzen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 50 Besucher/ innenplätze	1 je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 je 10 Besucher/ innenplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 250 qm Grundstücksfläche	1 je 250 qm Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen	1 je 10 Kleiderablagen
5.7	Hallenbäder mit Zuschauertribüne	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/ innenplätze	1 je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 15 Besucher/ innenplätze
5.8	Tennisplätze	4 Stpl. je Spielfeld	1 je 2 Spielfelder
5.9	Tennisplätze mit Zuschauerplätzen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/ innenplätze	1 je 2 Spielfelder, zusätzlich 1 je 10 Besucher/ innenplätze
5.10	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	5 je Minigolfanlage
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	1 je Bahn
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 3 Boote	1 je 5 Boote
5.13	Fitnesscenter, Tanz-, Ballett-, Sportschulen und ähnliche Einrichtungen	1 Stpl. je 15 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	1 je 50 qm Nutzfläche
5.14	Schießstände	1 Stpl. je Bahn/Stand	3 je Bahn/Stand
6.	Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung (einschl. Imbissbetriebe mit Sitzgelegenheiten)	1 Stpl. je 35 qm Gastraumfläche ²	1 je 8 Sitzplätze
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung, Diskotheken	1 Stpl. je 8 qm Gastraumfläche ²	1 je 12 Sitzplätze
6.3	Außenbewirtschaftungsflächen bei Gaststätten	1 Stpl. je 12 qm Flächendifferenz zwischen Außenbewirtschaftungs- und Gastraumfläche, soweit die Außenbewirtschaftungsfläche die Gastraumfläche übersteigt	-
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Betten ³ , für zugehörigen Restaurationsbetrieb gesonderte Berechnung nach Nr. 6.1 oder 6.2	1 je 20 Betten
6.5	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	1 je 10 Betten
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenhäuser, Privatkliniken	1 Stpl. je 5 Betten, für Ambulanzbereiche gesonderte Berechnung nach Nr. 2.2	1 je 25 Betten
7.2	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 3 Betten	1 je 50 Betten
7.3	Pflegeheime	1 Stpl. je 10 Betten	1 je 50 Betten

8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 30 Schüler/innen	1 je 4 Schüler/innen
8.2	Sonstige allgemein bildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/innen, zusätzlich 1 Stpl. je 5 Schüler/innen über 18 Jahre	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 3 Studierende	1 je 6 Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dergl.	1 Stpl. je 20 Kinder, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 je 30 Kinder
8.6	Jugendfreizeitheime u. dergl.	1 Stpl. je 15 Besucher/ -innenplätze	1 je 5 Besucher/ -innenplätze
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe mit geringem Kundenverkehr	1 Stpl. je 80 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ⁴	1 je 80 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ⁴
9.2	Handwerks- und Industriebetriebe mit regem Kundenverkehr	1 Stpl. je 35 qm Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte ⁴	1 je 35 qm Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte ⁴
9.3	Lagerräume, Lagerplätze	1 Stpl. je 100 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ⁴	1 je 10 Beschäftigte ⁴
9.4	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 50 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ⁴	1 je 10 Beschäftigte ⁴
9.5	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	1 je 8 Wartungs- oder Reparaturstände
9.6	Tankstellen	3 Stpl.	-
9.7	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 Stpl. je Waschanlage ⁵	-
9.8	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung; Kraftfahrzeugwartungs- und -pflagestände	3 Stpl. je Waschplatz/Stand	-
9.9	Spiel- und Automatenhallen (auch Videokabinen)	1 Stpl. je 10 qm Nutzfläche ⁶ jedoch mind. 3 Stpl.	1 je 25 qm Nutzfläche
9.10	Erotikbetriebe, Bordelle u.ä.	1 Stpl. je 25 qm Nutzfläche, mind. jedoch 3 Stellplätze	1 je 25 qm Nutzfläche
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	1 je 2 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2000 qm Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	1 je 1000 qm Grundstücksfläche

Anmerkungen:

1. Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume, mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen.
2. Die Fläche des Thekenbereichs wird zur Hälfte der Gastraumfläche hinzugerechnet.
3. Als Bett gilt jeder Übernachtungsplatz (z.B. Doppelbett = 2 Übernachtungsplätze).
4. Der Stellplatz- oder Abstellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offenes Missverhältnis zum tatsächlichem Bedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
5. Zusätzlich muss ein ausreichender Stauraum mindestens für 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.
6. Bei der Berechnung der Spielhallennutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht.