

# SATZUNG DER STADT ESCHBORN

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

## Stellplatz- und Ablösesatzung

in der Fassung des II. Nachtrages vom 01.11.2001 \*

Aufgrund der §§ 5 u. 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, 1992, Seite 533) und der §§ 50, 87 Abs. 1 Satz 1, Nr. 4 und Nr. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I, Seite 655) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschborn am 7. September 1995 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Stellplatz und Abstellplatzpflicht

1. Für das Stadtgebiet der Stadt Eschborn wird bestimmt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in einem geeigneten Standort hergestellt werden (notwendige Stellplätze, Garagen und Abstellplätze).
2. Wesentliche Änderungen von Anlagen nach § 1 oder wesentliche Änderungen in ihrer Benutzung stehen der Errichtung im Sinne des Abs. 1 gleich.
3. Sonstige Änderungen von Anlagen nach Abs. 1 sind nur zulässig, wenn Stellplätze oder Garagen (und Abstellplätze) in solcher Zahl, Größe und Beschaffenheit hergestellt werden, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Fahrzeuge aufnehmen können.

### § 2

#### Größe der Stellplätze

1. Es sind folgende Platzgrößen je Fahrzeug, einschließlich der Flächen für Zufahrten und Eingrünung, soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist, anzusetzen:
  1. 1 Personenkraftwagen oder ein Lastkraftwagen bis 2,5 t Gesamtgewicht oder 1 Omnibus bis höchstens 10 Sitzplätze oder Anhänger  
je 25 qm
  2. 1 Lastkraftwagen von mehr als 2,5 t bis zu 10 t Gesamtgewicht oder 1 Omnibus mit mehr als 10 Sitzplätzen  
je 50 qm
  3. 1 Lastkraftwagen mit mehr als 10 t Gesamtgewicht  
je 100 qm
  4. 1 Lastzug mit einem Zugfahrzeug von mehr als 10 t Gesamtgewicht oder 1 Gelenkbus  
je 150 qm

### § 3

#### Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze

1. Die Anzahl der auf dem Baugrundstück zu schaffenden Stellplätze bestimmt sich nach der dieser Ortssatzung beigefügten Anlage Nr. 1. Abweichungen von diesen Richtwerten können bei im Einzelfall festgestelltem Mehr- oder Minderbedarf an Stellplätzen durch den Magistrat zugelassen oder gefordert werden. Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf für den jeweiligen Nutzungsabschnitt besonders zu ermitteln.
2. Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage zu dieser Ortssatzung nicht erfasst ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem tatsächlichen Stellplatzbedarf.
3. Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist neben den Stellplätzen für Personenkraftwagen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen herzustellen.
4. Für Anlagen mit regelmäßigem Besucher/innen-Verkehr durch Autobusse ist neben den Stellplätzen für Personenkraftwagen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse herzustellen.
5. Werden für mehrere bauliche oder sonstige Anlagen, deren Geschäfte der Hauptbetriebszeiten sich zeitlich ablösen, gemeinsame Stellplätze geschaffen, so bemisst sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach dem höchsten gleichzeitigen Bedarf.
6. Der ermittelte Stellplatzbedarf ist je Nutzungsart auf eine volle Zahl aufzurunden.
7. Bei Änderungen bestehender baulicher Anlagen oder ihrer Nutzung sind neue Stellplätze im Umfang des durch die Änderung erhöhten Stellplatzbedarfs herzustellen.

### § 4

#### Lage der Stellplätze

1. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück in möglichst kurzer Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.
2. Bei mehreren zu schaffenden Stellplätzen sind diese über Sammelzu- bzw. ausfahrten zu erschließen. Bis zu 3 Stellplätze dürfen abweichend hiervon vertikal zur Straße angeordnet werden.
3. Die Anzahl der Zu- und Ausfahrten wird auf maximal 2 je Baugrundstück festgelegt.
4. Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,50 m zur Grundstücksgrenze betragen. Bei Einbau eines automatischen fernbedienbaren Garagentoröffners ist die Einhaltung des Stauraums von 5,50 m zur Grundstücksgrenze nicht erforderlich.
5. Die Flächen vor Einzelgaragen werden, sofern sie die Mindestgröße für einen Stellplatz erfüllen, als Stellplatz anerkannt.

Diese Regelung gilt nur für Wohngebäude gem. Ziff. 1.1 und 1.2 der Anl. 1 der Satzung.

6. Der Nachweis von Stellplätzen auf anderen Flächen außerhalb des Baugrundstückes ist nur bei der nachträglichen Änderung von baulichen Anlagen zulässig. Die Benutzbarkeit der Stellplätze ist in diesem Fall öffentlich-rechtlich zu sichern. Die Grund- und die Geschossflächenzahl dürfen hierbei durch die Veränderung der baulichen Maßnahmen nicht überschritten werden.
7. Gestaltung der Stellplätze
  - Stellplätze sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.
  - Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.
  - Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.
  - Stellplätze mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.
  - Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

## § 5

### Ablösebetrag

Für das Gebiet der Stadt Eschborn wird festgelegt, dass die Verpflichteten, unter Fortfall der Herstellungspflicht, an die Stadt Eschborn einen Geldbetrag zu zahlen haben, wenn die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht, oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist (Stellplatzablösung).

#### Zone 1:

Für das Gebiet begrenzt durch die Straßen Sossenheimer Straße, Berliner Straße, Bahnhofstraße, Hauptstraße bis einschl. Grundstück Hauptstraße 114, Karlsbader Straße, Breslauer Straße, An der alten Mühle, Oberortstraße, Eschenplatz, Unterortstraße, An den Neuwiesen, Mainstraße, Im Sonnenland, Grüner Weg, Götzenstraße, Sossenheimer Straße bis Einmündung Berliner Straße einschließlich aller anliegenden Grundstücke wird folgender Ablösebetrag festgesetzt:

Stellplätze nach § 2 Abs. 1.1 dieser Satzung =	10.000,00 €
Stellplätze nach § 2 Abs. 1.2 dieser Satzung =	20.000,00 €
Stellplätze nach § 2 Abs. 1.3 dieser Satzung =	40.000,00 €
Stellplätze nach § 2 Abs. 1.4 dieser Satzung =	60.000,00 €

#### Zone 2:

Für das Gewerbegebiet Süd begrenzt durch die L3006, L3005, Bahnlinie S 3/S 4 Frankfurt/Kronberg und Autobahn A 66 (siehe Skizze P 1) wird folgender Ablösebetrag festgesetzt:

- 4 -

- 4 -

Stellplätze nach § 2 Abs. 1.1 dieser Satzung = 15.000,00 €  
Stellplätze nach § 2 Abs. 1.2 dieser Satzung = 30.000,00 €  
Stellplätze nach § 2 Abs. 1.3 dieser Satzung = 60.000,00 €  
Stellplätze nach § 2 Abs. 1.4 dieser Satzung = 90.000,00 €

Zone 3:

Für alle übrigen Bereiche des Stadtgebietes Eschborn wird folgender Ablösebetrag festgesetzt:

Stellplätze nach § 2 Abs. 1.1 dieser Satzung = 7.500,00 €  
Stellplätze nach § 2 Abs. 1.2 dieser Satzung = 15.000,00 €  
Stellplätze nach § 2 Abs. 1.3 dieser Satzung = 30.000,00 €  
Stellplätze nach § 2 Abs. 1.4 dieser Satzung = 45.000,00 €

## § 6

Wird bei bestehenden Gebäuden Aufenthaltsraum durch die Aufstockung um ein Geschoss oder durch Änderung des Daches oder der Nutzung des Dachraumes neu geschaffen, entsteht hierdurch keine Pflicht zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder.

## § 7

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Vollendung der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Eschborn, den 24.04.1996

DER MAGISTRAT  
DER STADT ESCHBORN

gez.: Gärtner  
Erster Stadtrat

Inkraftgetreten		03.05.1996
* Inkrafttreten	I. Nachtrag	13.05.1999
* Inkrafttreten	II. Nachtrag	01.01.2002

**Anlage  
zur Stellplatz- und Ablösesatzung  
der Stadt Eschborn**

	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Zahl der Fahrrad- abstellplätze
1.	Wohngebäude		
1.1	Freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser	2 Stpl. je Haus	
1.2	Zweifamilienhäuser	3 Stpl. je Haus	
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Woh- nungen	1,5 Stpl. je Wohnung	2 je Wohnung
1.4	1-Zi.-App. und Wohnungen bis je 50 m <sup>2</sup>	1 Stpl. je Wohnung	1 je Wohnung
1.5	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	0,2 je Wohnung
1.6	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	2 je Wohnung
1.7	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10 Betten jedoch mind. 3 Stpl.	1 je 3 Betten
1.8	Studentinnen-, Studenten- wohnheime	1 Stpl. je 2 Betten	1 je Bett
1.9	Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 4 Betten jedoch mind. 3 Stpl.	1 je 3 Betten
1.10	Arbeitnehmerinnen-, Arbeit- nehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten jedoch mind. 3 Stpl.	1 je 3 Betten
1.11	Altenwohnheime, 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 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Be- sucher/innen-Verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arzt- praxen)	1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> Nutz- fläche jedoch mind. 3 Stpl.	1 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> Ver- kaufsnutzfläche, jedoch mind.2 Stpl.	1 je 70 m <sup>2</sup> Ver- kaufsnutzfläche
3.2	Geschäftshäuser mit gerin- gem Besucher/innen-Verkehr	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Ver- kaufsnutzfläche	1 je 100 m <sup>2</sup> Ver- kaufsnutzfläche

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Zahl der Fahrradabstellplätze
3.3 Einkaufszentren und Verbrauchermärkte mit mehr als 800 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
4. Versammlungsstätten und 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, Vortragssäle, Bürgerhäuser)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	1 je 10 Sitzplätze
4.3 Gemeindekirchen	1 Stpl. je 25 Sitzplätze	1 je 25 Sitzplätze
4.4 Kirchen mit übergemeindlichem Einzugsbereich	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	1 je 20 Sitzplätze
5. Sportstätten		
5.1 Sportplätze ohne Besucher/innen-Plätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2 Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/innen-Plätzen	1 Stpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/innen-Plätze	1 je 30 Besucher/innen-Plätze
5.3 Spiel- und Sporthallen ohne Besucher/innen-Plätze	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4 Spiel- und Sporthallen mit Besucher/innen-Plätzen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher/innen-Plätze	1 je 50 m <sup>2</sup> zus. 1 je 15 Besucher/innen-Plätze
5.5 Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	1 je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.6 Hallenbäder ohne Besucher/innen-Plätze	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen	1 je 10 Kleiderablagen
5.7 Hallenbäder mit Besucher/innen-Plätzen	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	1 je 10 Kleiderablagen, zus. 1 je 10 Besucher/innen-Plätze
5.8 Tennisplätze ohne Besucher/innen-Plätze	4 Stpl. je Spielfeld	1 je 2 Spielfelder

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Zahl der Fahrradabstellplätze
5.9 Tennisplätze mit Besucher/innen-Plätzen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	1 je 2 Spielfelder, 1 je 10 Besucher/innen-Plätze
5.10 Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	5 je Anlage
5.11 Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	2 je Bahn
5.12 Sonstige Spiel- und Sportanlagen in Räumen (z.B. Fitness-Studio, Betriebe mit Glücks- und Geschicklichkeitsspielen)	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Anlage	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
5.13 Sonstige Spiel-, Sport- und Erholungsanlagen im Freien (z.B. Grillplätze)	1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Anlagenfläche, jedoch mind. 2 Stpl.	1 je 100 m <sup>2</sup> Anlagenfläche
6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1 Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 12 m <sup>2</sup> Bewirtschaftungsfläche	1 je 4 Sitzplätze
6.2 Gaststätten mit überörtlichem Einzugsbereich	1 Stpl. je 8 m <sup>2</sup> Bewirtschaftungsfläche	1 je 4 Sitzplätze
6.3 Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Betten, für zugehörigen Restaurantsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2	1 je 25 Betten
6.4 Musiklokale, Diskotheken	1 Stpl. je 5 m <sup>2</sup> Gastraumfläche	1 je 8 Sitzplätze
6.5 Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	1 je 10 Betten
7. Krankenanstalten		
7.1 Krankenanstalten und Kliniken	1 Stpl. je 6 Betten	1 je 25 Betten
7.2 Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige Kranke	1 Stpl. je 4 Betten	1 je 40 Betten
7.3 Altenpflegeheime	1 Stpl. je 8 Betten	1 je 50 Betten
8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1 Grundschulen	1 Stpl. je 30 Schüler/innen	1 je 3 Schüler/innen
8.2 Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/innen zusätzlich 1 Stpl. je 10 Schüler/innen über 18 Jahren	1 je 3 Schüler/innen

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Zahl der Fahrrad-abstellplätze
8.3 Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler/innen	1 je 15 Schüler/innen
8.4 Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 10 Studierende	1 je 10 Studierende
8.5 Kindergärten, Kindertagesstätten u.dgl.	1 Stpl. je 20 Kinder jedoch mind. 2 Stpl.	1 je 20 Kinder
8.6 Jugendfreizeitheime u.dgl.	1 Stpl. je 15 Besucher/innen-Plätze	1 je 5 Besucher/innen-Plätze
9. Gewerbliche Anlagen		
9.1 Handwerks- und Industriebetriebe mit geringem Publikumsverkehr	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1 je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.2 Handwerks- und Industriebetriebe mit regem Publikumsverkehr	1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.3 Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1 je 5 Beschäftigte
9.4 Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	1 je 5 Wartungs- u. Reparaturstände
9.5 Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Stpl. je Pflegeplatz	
9.6 Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 Stpl. je Waschanlage, zusätzlich muss ein Stauraum für mind. 20 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.	
9.7 Kraftfahrzeugwaschplätze mit Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	
10. Verschiedenes		
10.1 Kleingärten	1 Stpl. je 3 Kleingärten	1 je 2 Kleingärten
10.2 Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	1 je 750 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche

#### 11. Behindertenstellplätze

Für alle Vorhaben mit Stellplatzbedarf ist für jeweils 20 Stellplätze 1 Stellplatz als Behindertenstellplatz, mind. jedoch 2 Stellplätze, in der Nähe des Zuganges anzulegen.

Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.