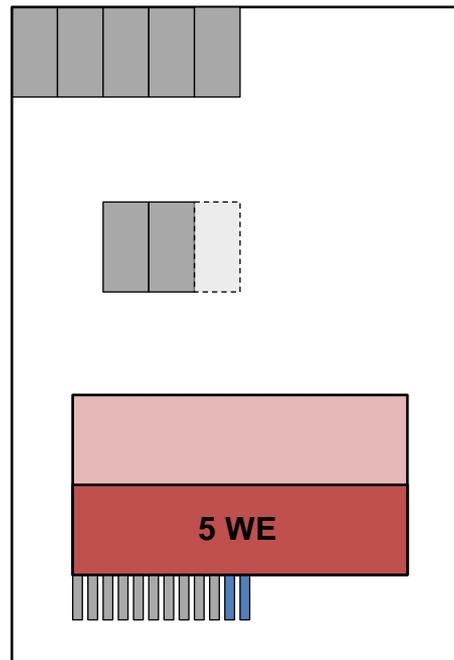


Stellplatzsatzung 2019

Arbeitshilfe

Ersatzmöglichkeit durch Fahrradabstellplätze §4 (5)

10% der notwendigen Stellplätze können bei Wohnbebauung durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden:



Beispiel,
Wohnhaus mit 5 WE:

Notwendige Stellplätze
 $5 \times 1,5 = 7,5$ aufgerundet = 8

Ersetzbare Stellplätze
(grau gestrichelt)
 $8 \times 0,1 = 0,8$ aufgerundet = 1

Nachzuweisen
 $8 - 1 = 7$

Zusätzliche Abstellplätze
für Fahrräder (blau)
 1×2

Ersatzmöglichkeit durch Fahrradabstellplätze §4 (5)

PKW

Fahrräder

WE	Erforderl. Stellplätze	Ersetzbare Stellplätze	Nachzuweisende Stellplätze	Erforderl. Abstellplätze	Zusätzl. Abstellplätze	Nachzuweisende Abstellpl.
3	5 (4,5)	1 (0,5)	4	6	2	8
4	6	1 (0,6)	5	8	2	10
5	8 (7,5)	1 (0,8)	7	10	2	12
6	9	1 (0,9)	8	12	2	14
7	11 (10,5)	1 (1,1)	10	14	2	16
8	12	1 (1,2)	11	16	2	18
9	14 (13,5)	1 (1,4)	13	18	2	20
10	15	2 (1,5)	13	20	4	24
100	150	15	135	200	30	230

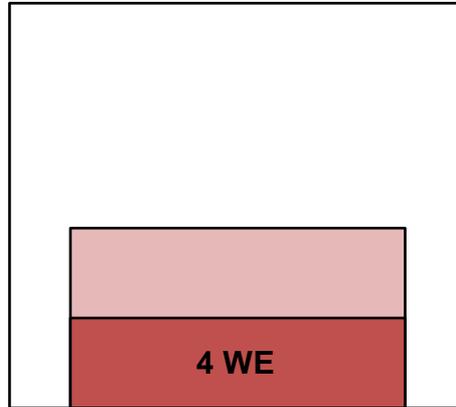
Stellplatzbedarf bei Nutzungsänderungen §3 (2)

Bei Änderungen und Nutzungsänderungen muss nur noch der Mehrbedarf an Stellplätzen nachgewiesen werden.

Zur Ermittlung des Mehrbedarfs werden die fiktiv notwendigen Stellplätze des Bestands mit denen des geänderten Zustands gegenübergestellt. Die Differenz ist der Mehrbedarf, der zus. zu bereits genehmigten notwendigen Stellplätzen hergestellt werden muss.

Stellplatzbedarf bei Nutzungsänderungen §3 (2)

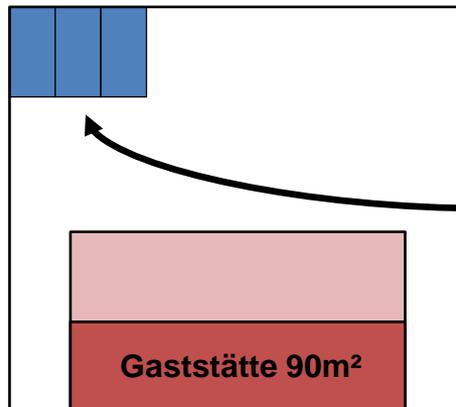
Bestand



Gegenüberstellung **fiktiver Stellplatzbedarf Gesamtanlage nach Satzung** vor und nach Nutzungsänderung



Nutzungsänderung



Nur der Mehrbedarf muss hergestellt werden

Weitere Änderungen

Anwendungsbereich: stadtweit, B-Pläne können andere Festsetzungen treffen, die vorrangig anzuwenden sind

Fahrradabstellplätze durch Neuerung im Fokus:

Begriffsdefinition Fahrradabstell-Anlagen/Fahrradboxen, bei Gestaltung Analogie zu Garagen, Verweis auf Fahrradabstellplatz-Verordnung in Bezug auf Größen und Beschaffenheit, hilfsweiser Verweis bis Inkrafttreten auf EAR / Fahrradparken

Betriebsbedingte Logistik:

Zusätzlicher Stellplatzbedarf durch Fuhrparks muss in Betriebsbeschreibung dargelegt und Stellplätze entsprechend nachgewiesen werden

Stellplatzgrößen: Verweis auf Garagenverordnung, Mindestgrößen für PKW sind hier festgelegt

Abstellplatzgrößen §5 (3)



Platzbedarf eines Stellplatzes mit Mindestgröße gem. GaV



Platzbedarf für Fahrrad-Abstellanlagen gem. Fahrradabstellplatz-Verordnung, bis Inkrafttreten hilfsweise EAR, Fahrradparken

Platzbedarf für 2 Fahrradabstellplätze mit Bewegungsfläche beträgt etwa die Hälfte (53%) eines PKW-Stellplatzes

Weitere Änderungen

Im Einzelfall Verzicht auf Stellplatznachweis

Läden und Dienstleistungsbetriebe gem. EHZK

Gastronomie in Ortskernen und Standorten gem. EHZK

Verschiedene Nutzungen mit unterschiedlichen Nutzungszeiten:

Nachweis höchster zeitgleicher Stellplatzbedarf

Stellplatzablöse im Einzelfall

Unter besonderen Bedingungen bei Wohngebäuden bis 3WE möglich, wenn zus. Fahrradabstellplätze hergestellt werden (Beispiel nächste Folie)

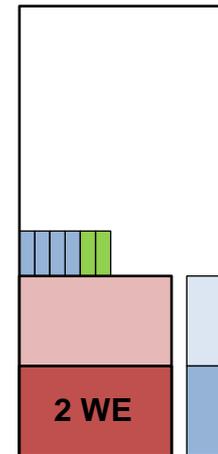
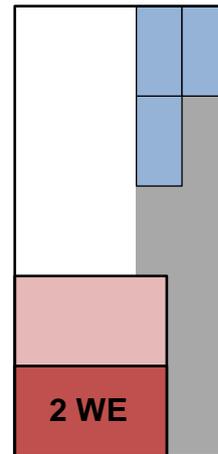
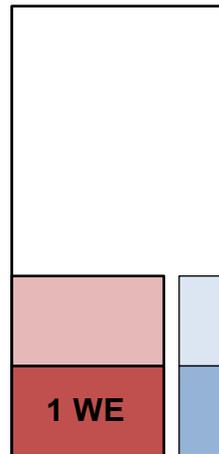
Ortskerne: Reduzierter Stellplatzschlüssel auch für MFH (Ortskerne unverändert wie bisher Sprendlingen, Dreieichenhain, Götzenhain und Offenthal)

Stellplatzablöse unter besonderen Umstände §4 (7)

Bestand

Erweiterung

Ablösemöglichkeiten



2 voneinander abhängige Stellplätze sind möglich

bestehende Stellplätze gehen verloren, hochgradige Versiegelung

Ablöse eines Stellplatzes im Einzelfall möglich, Herstellung von 2 zusätzlichen Fahrradabstellplätzen

Weitere Änderungen

Besondere Maßnahmen

(Mobilitätskonzepte, Car-Sharing, autoarmes Wohnen, Jobtickets u.ä.)

Über Reduktion des Stellplatzbedarfs durch besondere Maßnahmen und Verzicht auf Herstellung notwendiger Stellplätze entscheidet Magistrat im Einzelfall.

Weitere Änderungen

Lage von Stellplätzen (Beispiele folgend):

Gefangene Stellplätze auch bei MFH zulässig, sofern min. 1 frei anfahrbarer Stellplatz je WE

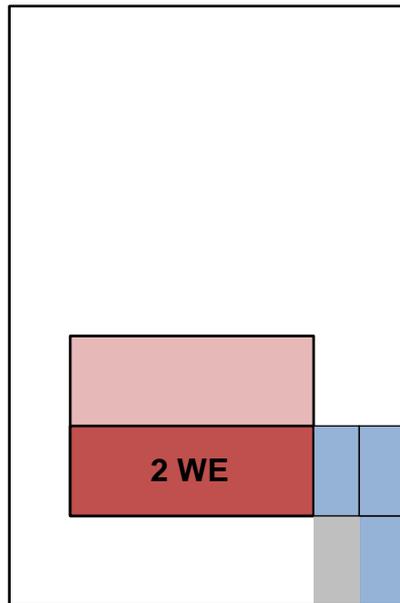
Stellplätze im Vorgarten auf Grundstückszufahrt zulässig, jedoch dann Anordnung Grünstreifen zu Straße

weitere Stellplätze in Vorgarten möglich, wenn zus. Abschirmung durch Hecke

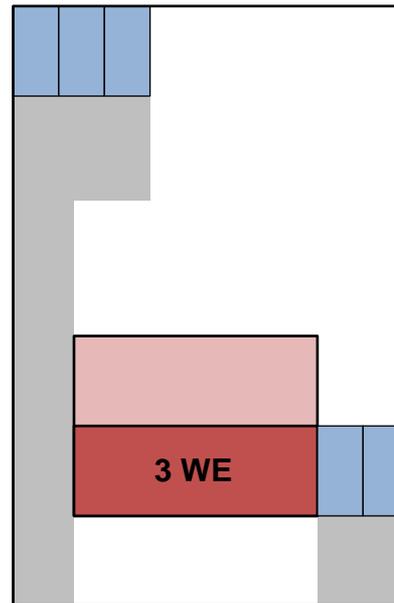
Gestaltung

Zufahrtsbreite max. 6m (in Summe je an Straße grenzende Grundstücksseite)

Gefangene Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern §6 (2)

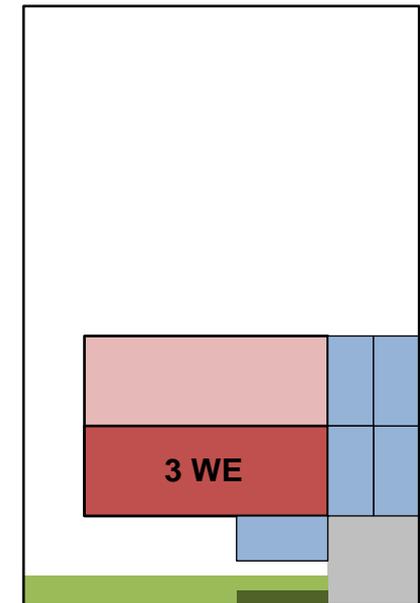


Bisher



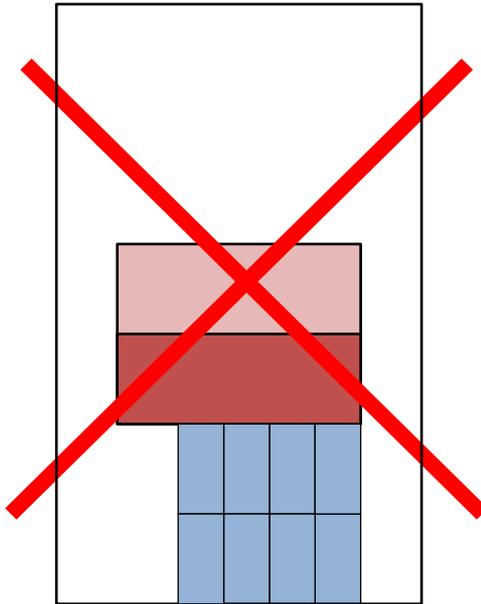
5 x frei anfahrbar,
3 Zufahrten,
versiegelter Garten

Neu

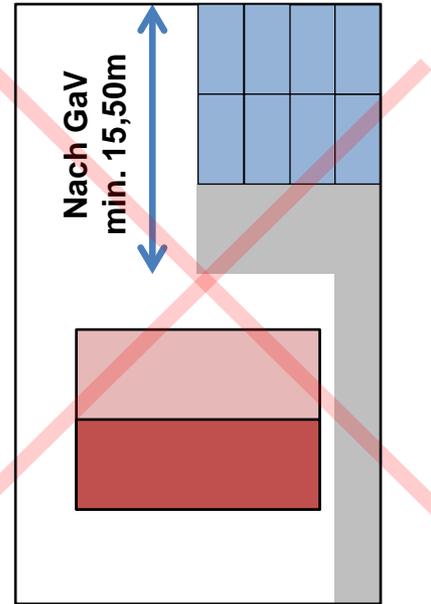


min. 1 x frei
anfahrbar je WE

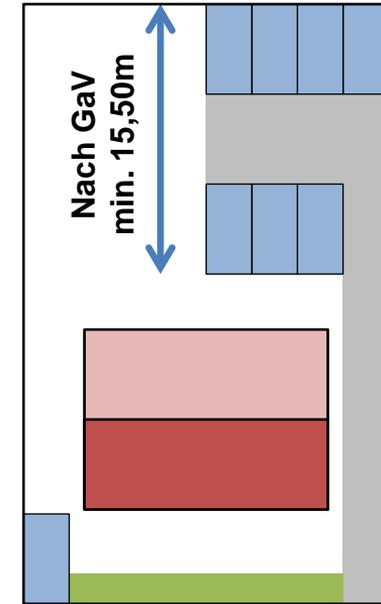
Gefangene Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern §6 (2)



Nicht möglich, da
Zufahrtsbreite auf
6m beschränkt und
Stellplätze in
Vorgärten



Kein Vorteil in Bezug
auf Flächeneffizienz
-> Fahrbahnbreiten
GaV bleiben gleich



Freie Stellplätze
genauso
flächeneffizient

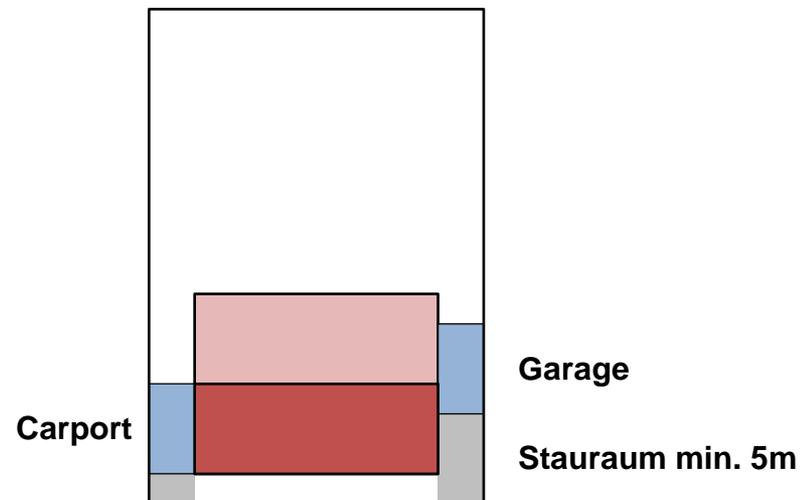
Garagen und Carports §6 (3)

Lage von Carports

Innerhalb der Baufluchten

Lage von Garagen

Innerhalb Baufluchten, min. jedoch 5m

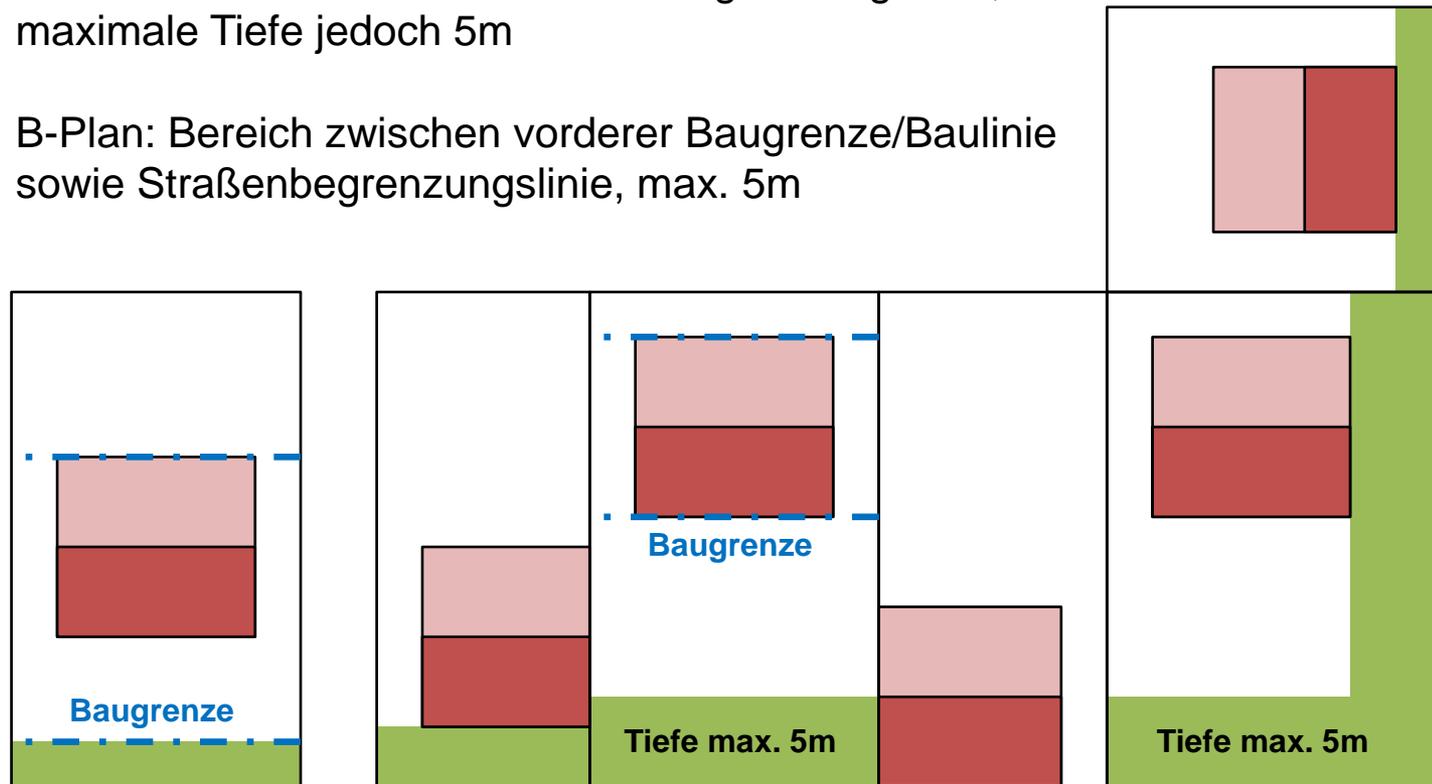


Stellplätze im Vorgarten §6 (5)

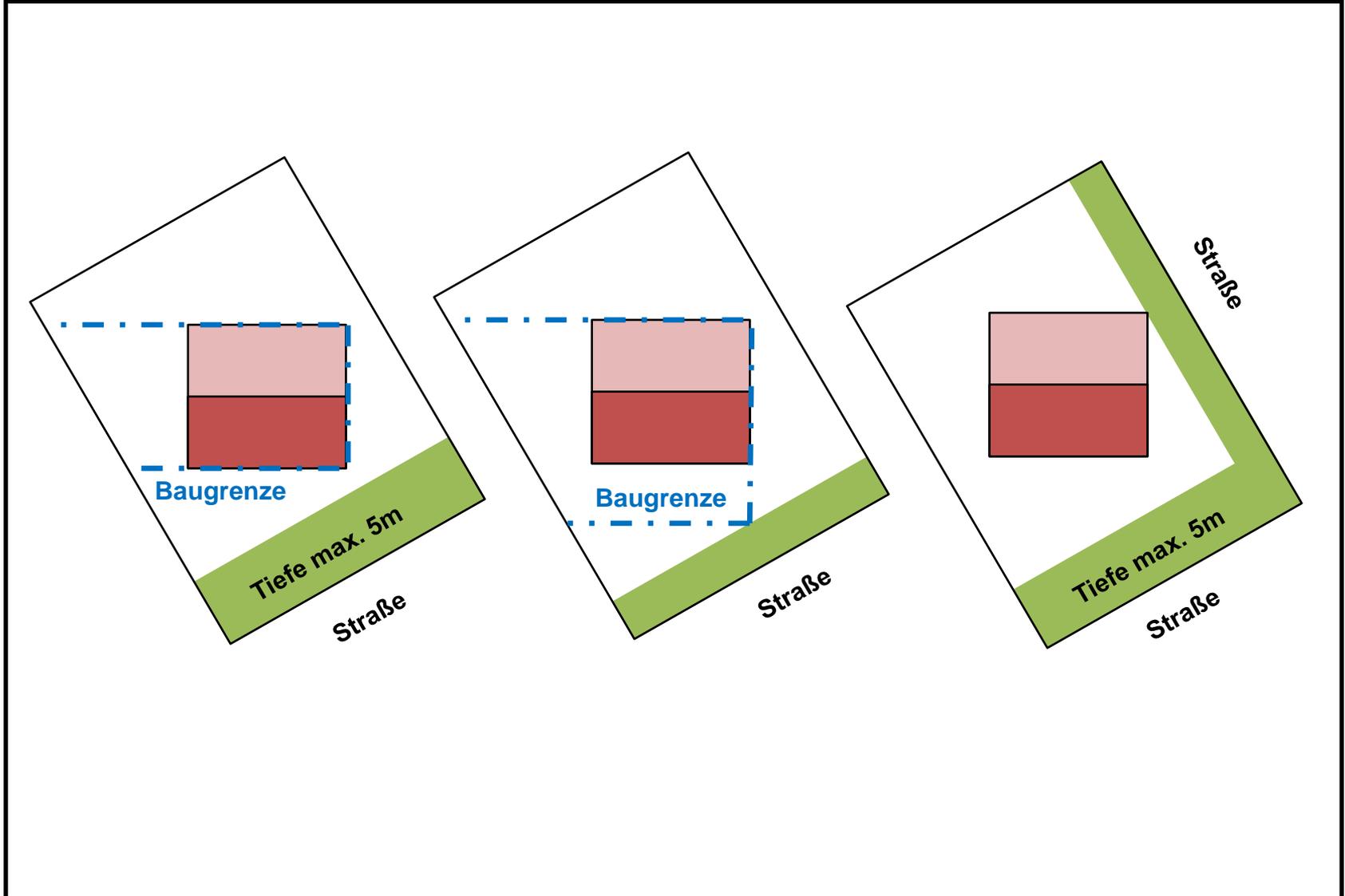
Definition Vorgarten

Unbeplanter Innenbereich: zwischen Gebäudevorderkante und Straßenbegrenzungslinie, maximale Tiefe jedoch 5m

B-Plan: Bereich zwischen vorderer Baugrenze/Baulinie sowie Straßenbegrenzungslinie, max. 5m

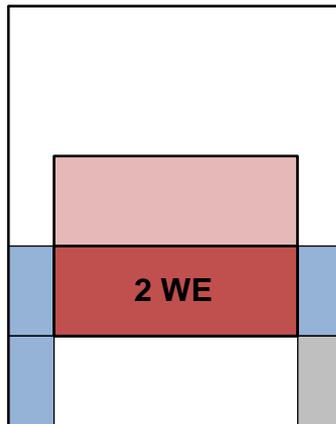


Stellplätze im Vorgarten §6 (5)



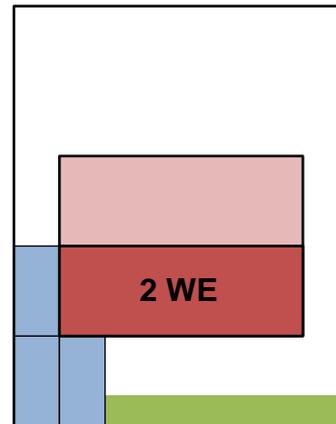
Stellplätze im Vorgarten §6 (5)

Bisher



Stellplätze innerhalb
Baufluchten,
zwangsläufige
Trennung der
Zufahrten, weitere
Versiegelung

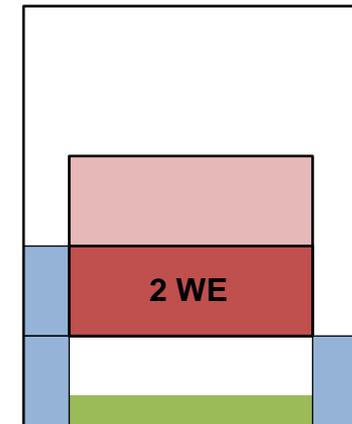
Neu



max. 6m

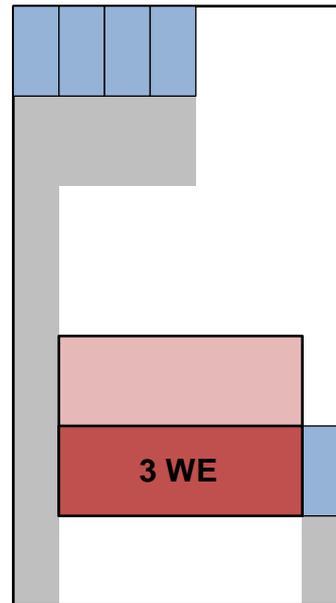
Stellplätze im
Vorgarten zulässig,
jedoch max. 6m
Zufahrtsbreite

auch möglich

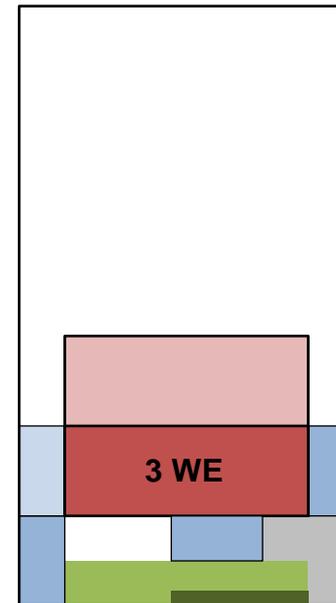


Stellplätze im Vorgarten §6 (5)

Bisher



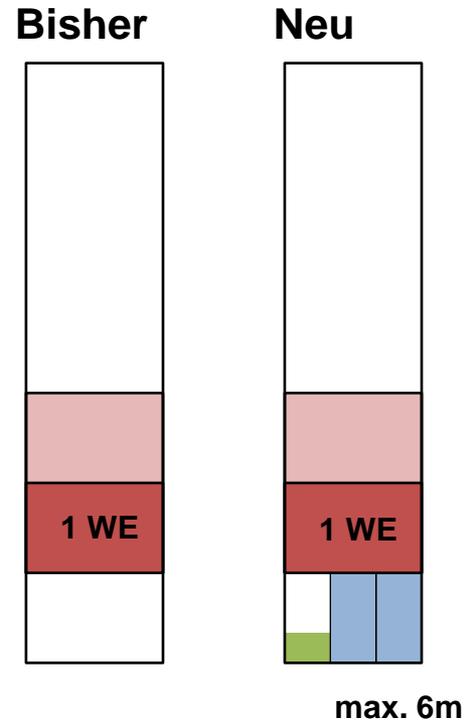
Neu



3+3 = max. 6m

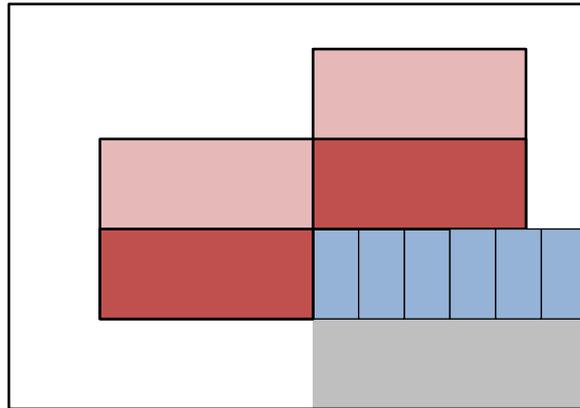
Bei Anordnung eines Stellplatzes im Vorgarten parallel zur Straße ist ein Heckenstreifen (oder Hecke mit offen wirkender Einzäunung) als Abgrenzung vorzusehen

Stellplätze im Vorgarten §6 (5)

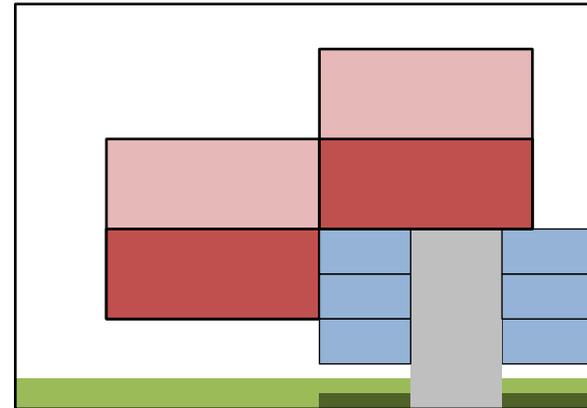


Stellplätze im Vorgarten §6 (5)

Bisher

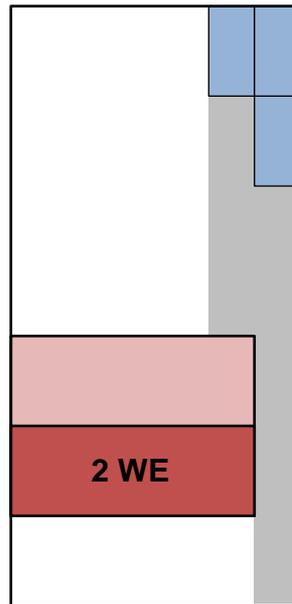


Neu

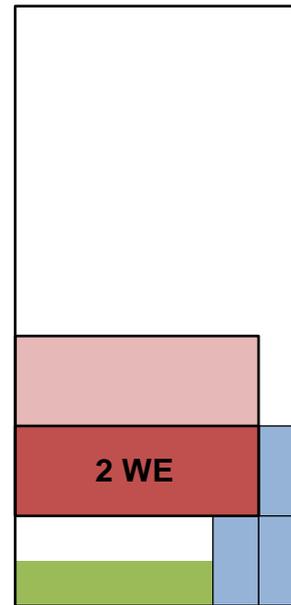


Stellplätze im Vorgarten §6 (5)

Bisher



Neu



max. 6m

Weitere Änderungen

Begrünung:

Mindestabmessung Wurzelgrube 2x3m bzw. 10m³

Jeweils 4 Stellplätze durch Baum in Gruppen aufgeteilt

Im Einzelfall auch am Kopfende möglich

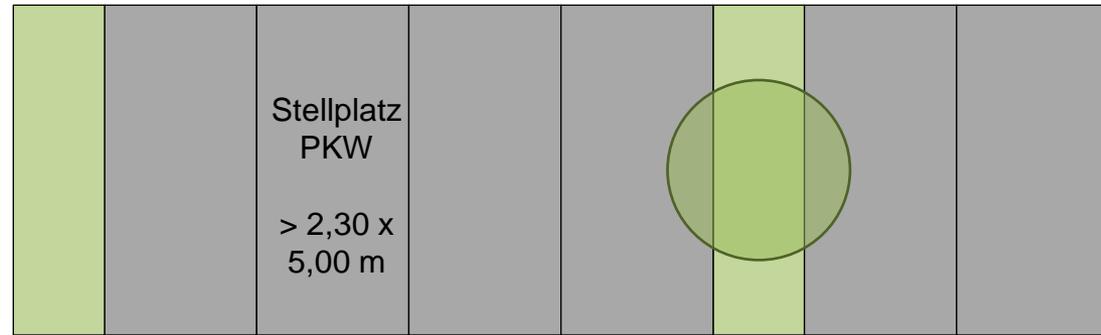
Erhöhung Stammumfang auf 16 cm

Begrünung von Stellplätzen §7 (4)

Bisher

Baumscheibe

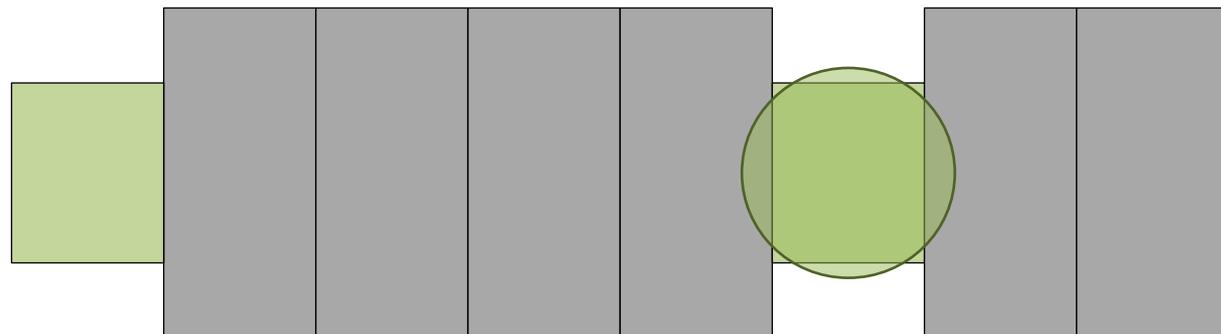
Min.
6m²



Neu

Baum mit
Pflanzgrube

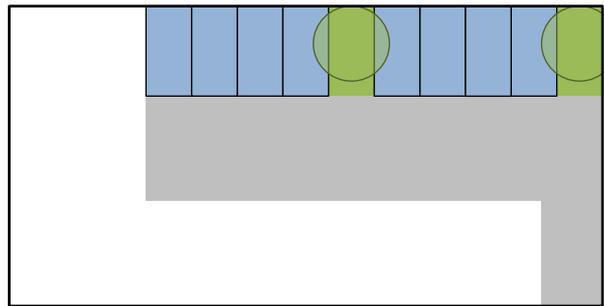
Min.
2m x 3m
und 10m³



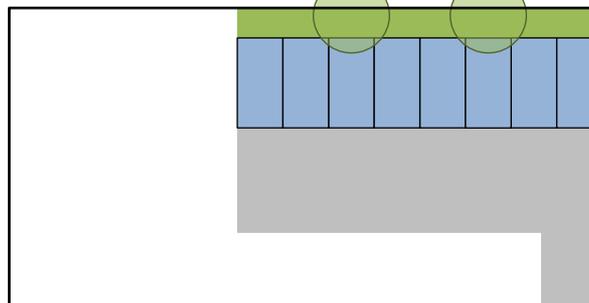
Schutz des Wurzelbereichs + größerer Stammumfang

Begrünung von Stellplätzen §7 (4)

Neu



Als Ausnahme möglich



Weitere Änderungen

Stellplatzablöse:

Festsetzung von 12.500 Euro je Stellplatz.

Fixer Ablösebetrag zur Vereinfachung der Anwendung.

Sofern Ablöse Herstellung von Fahrradabstellplätzen bedingt, kann Betrag um 1.000 Euro je Abstellplatz reduziert werden, max. auf 10.500 Euro.

Ordnungswidrigkeiten:

Zweckentfremdung von Stellplätzen kann nur Bauaufsicht verfolgen, da HBO Gemeinde dazu nicht ermächtigt.

Weitere Änderungen

Stellplatzschlüssel, Anpassungen u.a. :

Kleinstwohnungen: Anhebung auf Fördergrenze 45m², Entfall Zimmeranzahl

Sozialer Wohnungsbau: Fördergrenze bei Kleinstwohnungen berücksichtigt, weiterhin Ersatzmöglichkeit durch Fahrradabstellplätze

Altenheim: als Seniorenwohnheim bessere Abgrenzung zu Altenpflegeeinrichtung

Betreutes Wohnen: Entfall, je nach Haushaltsführung Steuerung Stellplatzbedarf über Mehrfamilienhäuser, Kleinstwohnungen oder als Seniorenwohnheim

Asyl- und Obdachlosenheim: Neuaufnahme

Büro- und Verwaltung: Stellplatznachweis im begründeten Einzelfall nach Anzahl Beschäftigte

Gaststätten: Stellplatznachweis auch für Wintergärten etc. Fahrradabstellplätze für Außenbereiche/Biergärten