



# Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Witzenhausen

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

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl I S. 142) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2018 (GVBl I S. 291) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl S. 198) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen in der Sitzung vom 25.06.2019 die folgende Satzung beschlossen:

## § 1

### Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Witzenhausen.

## § 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 Behinderungen, hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder 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 das Gebiet der Stadt Witzenhausen 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). Die Höhe des Geldbetrages ergibt sich aus **§ 8**.
- (4) Eine Ausnahme von der Ablösungsverpflichtung besteht in der denkmalgeschützten historischen Altstadt (siehe Anlage 2 Geltungsbereich denkmalgeschützte historische Altstadt). Ausnahmsweise soll bei Änderungen und Nutzungsänderungen durch Modernisierungen und Erweiterungen im baulichen Bestand auch auf die Herstellung von Stellplätzen in der Altstadt verzichtet werden.

### **§ 3 Größe**

- (1) Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung, GaVO vom 17. November 2014, GVBl. I Seite 286).
- (2) Für Fahrradabstellplätze werden, soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist, 1,2 m<sup>2</sup> je Fahrrad als Mindestgröße bestimmt.

### **§ 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 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 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 der Stadt Witzenhausen erforderlich.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

## **§ 5**

### **Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder**

Nach § 52 Abs. 4 Satz 1 HBO können bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch die Schaffung von Abstellplätzen für Fahrräder ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz vier Abstellplätze für Fahrräder herzustellen; diese werden zur Hälfte auf die Verpflichtung zur Schaffung notwendiger Abstellplätze angerechnet.

Die Anwendung nach § 52 Abs. 4 Satz 1 in Verbindung mit § 52 Abs. 2 Nr. 4a HBO gilt für Einzelhandelsstandorte mit einer Verkaufsfläche ab 800 m<sup>2</sup> nur dann, wenn für jeweils bis zu 4 notwendigen Stellplätzen ein Lastenfahrrad im Leihsystem zur Verfügung gestellt wird; die sonstige Herstellungspflicht nach § 52 Abs. 4 Satz 2 entfällt bei Anwendung dieser Vorschrift.

Bei Vorhaben mit einem Stellplatzbedarf von mindestens 20 Stellplätzen muss mindestens ein Stellplatz mit einer Einrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen (E-Stellplatz) ausgestattet sein.

## **§ 6**

### **Beschaffenheit**

Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Ausnahmen sind in Einzelfällen zulässig. Ausnahmsweise sind bei Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten Zufahrten zu Garagen, Carports und Abstellplätzen, soweit sie den Maßen für Stellplätzen entsprechen, zulässig.

## **§ 7**

### **Standort**

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 zumutbarer Entfernung vom 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.

## § 8 Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht eines PKW-Stellplatzes kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages ganz oder teilweise abgelöst werden, soweit die Herstellung des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.
- (2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Witzenhausen.
- (3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt 2.325,- €.
- (4) Der zu zahlende Geldbetrag wird aus dem jeweiligen Grundstückswert (GW) und einem Pauschalbetrag für Herstellungskosten (H) ermittelt. Der Grundstückswert (GW) richtet sich nach dem Bodenrichtwert der jeweils gültigen Bodenrichtwertkarte, multipliziert mit der Stellplatzfläche für einen PKW. Die Stellplatzfläche einschließlich der anteiligen Verkehrsfläche wird mit 18 m<sup>2</sup> angesetzt. Hiervon hat die Bauherrin / der Bauherr einen angemessenen Teil zu tragen, der mit 75 % der Kosten zugrunde gelegt wird.
- (5) Die Herstellungskosten (H) für einen ebenerdigen Stellplatz im Stadtgebiet werden auf pauschal **2.200 €** festgesetzt.
- (6) Der Ablösebetrag errechnet sich wie folgt:  $(GW + H) \times 0,75$ .

(Beispiel):

Herstellungskosten	2.200,00 €
Bodenwert für 18 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche m <sup>2</sup> /á 50,00 €	<u>900,00 €</u>
Gesamt =	3.100,00 €
davon <b>75 %</b> Ablösebetrag =	<u><b>2.325,00 €</b></u>

- (7) Ausnahmsweise kann bei Änderungen und Nutzungsänderungen (vgl. § 2) auf einen Nachweis und eine Ablösung in der historischen denkmalgeschützten Innenstadt verzichtet werden. Die genaue Begrenzung der Gebietszone „historische denkmalgeschützte Altstadt“ ist in dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage 2) dargestellt.

## § 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, 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 EUR** geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 27. August 2017 (BGBl. I S. 3295) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Witzenhausen.

### § 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 25. September 2013 – Stellplatz- und Ablösesatzung – außer Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

#### Ausfertigungsvermerk

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

Witzenhausen, den 28.06.2019



Der Magistrat  
der Stadt Witzenhausen

( Herz )  
Bürgermeister

Öffentlich bekannt gemacht am 02.07.2019

Witzenhausen, 02.07.2019



Der Magistrat  
der Stadt Witzenhausen

( Herz )  
Bürgermeister

**Anlage 1 „Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder“  
zur Stellplatzsatzung der Stadt Witzenhausen 06/2019 (§ 2 Abs. 1)**

<b>Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze (=Stpl) für Pkw</b>	<b>hiervon für Besucher /-innen (in %)</b>	<b>Zahl der Abstellplätze für Fahrräder</b>	<b>hiervon für Besucher /-innen (in %)</b>
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>				
1.1	Einfamilienhäuser, Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	--	2 je Wohnung	
1.2	Mehrfamilienhäuser, Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung	10	2 je Wohnung	
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	--	2 je Wohnung	
1.4	Kinder-, Jugend-, Schülerinnen- und Schülerwohn- und –freizeitheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mindestens 2 Stpl.	50	1 je 3 Betten	
1.5	Studenteninnen- und Studenten-, Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmer-/innenwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten	10	1 je Bett	
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 7 Betten jedoch mindestens 3 Stpl.	10	1 je 10 Betten	
1.7.	Asylbewerberwohnheime und –unterkünfte	1 Stpl. je 5 Betten, jedoch mindestens 3 Stpl.	--	1 je 2 Betten	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (=Stpl) für Pkw	hiervon für Besucher /-innen (in %)	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher /-innen (in %)
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>				
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche	20	1 je 60 qm Nutzfläche	
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stpl. je 20 qm, jedoch mindestens 3 Stpl.	75	1 je 50 qm Nutzfläche	
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.2)</b>				
3.1	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je 35 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl. je Laden (11.2)	--	1 je 70 qm Verkaufsnutzfläche (4)	
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 15 qm Verkaufsnutzfläche	--	1 je 100 qm Verkaufsnutzfläche	
3.3	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 40 qm Verkaufsnutzfläche (11.2)	--	1 je 200 qm Verkaufsnutzfläche	
3.5	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 35 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl. (11.2)	--		

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (=Stpl) für Pkw	hiervon für Besucher /-innen (in %)	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher /-innen (in %)
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>				
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze sowie 1 Stpl. je 5 Stehplätze	--	1 je 20 Sitzplätze	
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragshäuser / -säle)	1 Stpl. je 7 Sitzplätze	--	1 je 7 Sitzplätze	
4.3	Kirchen / Gemeindekirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 25 Sitzplätze	--	1 je 15 Sitzplätze	
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. Je 15 Sitzplätze	--	1 je 25 Sitzplätze	
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>				
5.1	Sportplätze <u>ohne</u> Besucher / -innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche	--	1 je 250 qm Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien <u>mit</u> Besucher / -innenplätzen	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/innen-plätze	--	1 je 250 qm Sportfläche	
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze	--	1 je 50 qm Hallenfl., zusätzl. 1 je 15 Besucher/-innenplätze	
5.4	Tanz-, Ballett, Fitness- und Sportschulen	1 Stpl. je 25 qm Sportfläche	--	1 je 20 qm Sportfläche	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (= Stpl) für Pkw	hiervon für Besucher /-innen (in %)	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher /-innen (in %)
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 qm Grundstücksfläche	--	1 je 200 qm Grundstücksfläche	
5.6	Hallen- und Saunabäder	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze	--	1 je 5 Kleiderablagen zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher/-innenplätze	
5.7	Tennisplätze	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze	--	1 je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher/-innenplätze	
5.8	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	--	5 Stpl. je Minigolfanlage	
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	--	2 je Bahn	
5.10	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 3 Boote	--	1 je 5 Boote	
5.11	Vereinshäuser und -anlagen, soweit nicht unter 5.1 - 5.10 aufgeführt	1 Stpl. je 200 qm	--		
<b>6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>					
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Bistros u.ä.	1 Stpl. je 10 qm Nutzfläche	--	1 je 10 qm Nutzfläche	
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietes, Spielcasinos, Automatenhallen	1 Stpl. je 6 qm Nutzfläche (siehe Ziff. 11.1)	--	1 je 6 qm Nutzfläche	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (= Stpl) für Pkw	hiervon für Besucher /-innen (in %)	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher /-innen (in %)
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 1,5 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	--	1 je 15 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsb. Zuschlag n. Nr. 6.1	
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	--	1 je 10 Betten	
<b>6 Krankenhäuser</b>					
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. je 4 Betten	60	1 je 25 Betten	
7.2	Pflegeheime	1 Stpl. je 8 Betten	75	1 je 50 Betten	

<b>8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>					
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 20 Schüler/-innen	--	1 je 3 Schüler/-innen	
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stpl. je 20 Schüler/-innen, zusätzl. 1 Stpl. je 5 Schüler/-innen über 18 Jahre	--	1 je 3 Schüler/-innen über 18 Jahre	
8.3	Schulen 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. dgl.	1 Stpl. je Gruppenraum, jedoch mindestens 2 Stpl.	--	1 je Gruppenraum, jedoch mind. 2 Stpl.	
8.6	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl	--	1 je 15 qm Nutzfläche	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (= Stpl) für Pkw	hiervon für Besucher /-innen (in %)	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher /-innen (in %)
<b>9 Gewerbliche Anlagen</b>					
9.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 60 qm Nutzfläche	10 - 30	1 je 60 qm Nutzfläche	
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 qm Nutzfläche	--	1 je 100 qm Nutzfläche	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	--	1 je 5 Wartungs- oder Reparaturstände	
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz	--	--	
9.5	Automatische Kfz-Waschstraßen	5 Stpl. je Waschanlage zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein	--	--	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	--	--	
<b>10 Verschiedenes</b>					
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten / Nutzungseinheiten	--	1 je 2 Kleingärten / Nutzungseinheiten	
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000 qm Grundstücksfläche jedoch mind. 10 Stpl.	--	1 je 750 qm Grundstücksfläche	
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 Stpl. je 250 Nutzfläche	--	1 je 100 qm Nutzfläche	

<b>11</b>	<b>Anwendungsbestimmungen</b>
11.1	Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht (DIN 277).
11.2	Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen (DIN 277).
11.3	Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzfläche oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.

**Anlage 2**  
**zur Stellplatzsatzung der Stadt Witzenhausen 06/2019 (§ 2 Abs. 1)**

**Umgrenzung „Historische denkmalgeschützte Altstadt“**

