

**Satzung der Stadt Königstein im Taunus über
die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und
die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie
über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus in ihrer Sitzung am 12.12.2019 die folgende

Stellplatz- und Ablösesatzung

beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.

§ 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, sowie ausreichend Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden (notwendige Stellplätze, notwendige Abstellplätze für Fahrräder). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Stellplätze, notwendige Abstellplätze für Fahrräder).

§ 3

Größe der Stellplätze

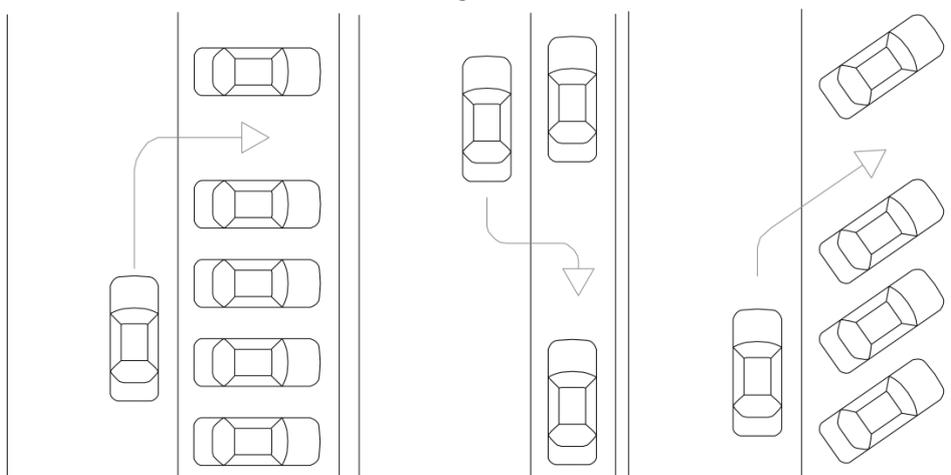
Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Es werden für unterschiedliche Fahrzeugarten die folgenden Stellplatztypen und Abstellplätze für Fahrräder mit spezifischen Mindestgrößen der erforderlichen Stellplatzfläche sowie der Fläche der Abstellplätze definiert:

Stellplatztyp	Art	Länge m	Breite m
A	einspurige Kraftfahrzeuge	2,75	1,25
B	Mehrspurige Kraftfahrzeuge bis 3,5 t, Senkrechtaufstellung	5,00	2,75
C	Mehrspurige Kraftfahrzeuge bis 3,5 t, Längsaufstellung	5,75	2,30
D	Schrägparker	5,00	2,75
E	Mehrspurige Kraftfahrzeuge bis 3,5 t, barrierefrei, in Senkrechtaufstellung	5,00	3,75
F	Abstellplätze für Fahrräder	2,00	0,90

Senkrechtaufstellung (B)
Quer zur Fahrtrichtung

Längsaufstellung (C)
Längs zur Fahrtrichtung

Schrägparker (D)
Schräg zur Fahrtrichtung



Abgesehen von den Vorgaben zu den Stellplatzmindestgrößen für die in der Tabelle genannten Fahrzeugarten gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO vom 17. November 2014, GVBl. I Seite 286).

§ 4

Barrierefreie Stellplätze

Werden bei Nutzungsarten nach den Ziffern 2 – 8 und 10.2 der Anlage I zu dieser Satzung 25 oder mehr Stellplätze notwendig, müssen 4 % der notwendigen Stellplätze mindestens die notwendige Größe barrierefreier Stellplätze gemäß § 3, Typ E, aufweisen. Diese Stellplätze sind in der Nähe des Gebäudeeingangs anzuordnen und für Behinderte mit Parkberechtigungsausweis zu reservieren.

§ 5

Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage I, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage I dieser Satzung nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage I für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen. Die beispielhafte Zuweisung von verschiedenen konkreten Nutzungen zu den Nutzungsarten der Anlage I in der Anlage II dieser Satzung ist dabei zu berücksichtigen.
- (3) Außer bei Wohngebäuden bzw. Wohnungen und Gastronomie richtet sich die anzurechnende Fläche nach der Nutzungsfläche der DIN 277:2016, (Summe der Unternutzungsgruppen 1-7). Die Anrechnung der Flächen für Wohngebäude und Wohneinheiten ergibt sich aus der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 in Verbindung mit Anlage III dieser Satzung. Die Anrechnung der Flächen für Gebäude und Nutzungseinheiten mit Gastronomienutzung ergibt sich aus der Anlage IV.
- (4) 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.
- (5) Überschreitet die Summe der Breiten der Zufahrten zu- oder auf ein einzelnes Grundstück den Wert von 5,50 m, so ist für jede angefangene 2,75 m zusätzliche Zufahrtsbreite zusätzlich ein Stellplatz, Typ B gemäß § 3 auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.
- (6) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (7) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz beziehungsweise Abstellplatz für Fahrräder aufzurunden.

§ 6

Ersetzung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch Abstellplätze für Fahrräder

Die Anwendung der § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO wird gemäß § 52 Abs. 4 S. 3 HBO ausgeschlossen.

§ 7

Beschaffenheit

- (1) Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Sind bei Anlagen mit Wohnnutzung mehrere aufgrund des Bedarfs gemäß § 5 erforderliche Stellplätze einer einzigen baulich abgeschlossenen Wohn-Nutzungs-Einheit zugeordnet, so ist die Überquerung maximal eines Stellplatzes in Senkrechtaufstellung zur Nutzung maximal eines dahinter angeordneten Stellplatzes in Senkrechtaufstellung zulässig.
- (2) Ist die Errichtung von barrierefreien Stellplätzen gemäß § 3, Typ E erforderlich, so sind Bordsteine oder Stufen im Bereich der Zuwegung von diesen Stellplätzen zum Haupteingangsbereich der Anlage unzulässig. Ausnahmsweise können abgesenkte Bordsteine und Stufen bis zu einer Höhe von 3 cm zugelassen werden.
- (3) Unmittelbar auf dem Erdreich errichtete Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder und Zufahrten außerhalb von Gebäuden sind auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. Sie sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem wasser- und luftdurchlässigen Belag (z.B. Schotterrasen, Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Kies- und Splittdecken) herzustellen.
- (4) Unmittelbar auf dem Erdreich errichtete Stellplätze und Zufahrten sind flächensparsam herzustellen und ausreichend mit geeigneten Bäumen, Hecken oder Sträuchern zu gestalten. Es wird empfohlen, für jeweils 6 Stellplätze zwischen den Stellplätzen einen einzelnen Laubbaum mit Stammumfang 12-14 cm (1 m über Gelände) mit einer Baumscheibe von 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzflächen sind gegen Be- und Überfahren baulich zu sichern. Die Verwendung der in Anlage V dieser Satzung genannten Bäume wird empfohlen. Für Flächen mit mehr als 1.000 m² zusammenhängend befestigter Stellplatzfläche ist eine Unterteilung durch Bepflanzung anzustreben.
- (5) Für die Oberflächen von Tiefgaragen sowie Flachdächern (über 100 m² Dachfläche) von Garagen und Stellplätzen ist, soweit sie nicht selbst als Stellplatzfläche oder zu anderweitiger Nutzung genehmigt sind, die Anlage einer dauerhaft zu unterhaltenden Dachbegrünung anzustreben.
- (6) Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 3, Typ F, sind als solche erkennbar, mit einer Möglichkeit zum An- oder Verschließen zu versehen, wettergeschützt und mit einer Beleuchtung herzustellen.
- (7) Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder für Besucher müssen als solche erkennbar und stets zugänglich sein; sie dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.

§ 8 Standort

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder 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 unmittelbarer Nähe zum 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.

§ 9 Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht nach § 2 kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages ganz oder teilweise abgelöst werden, soweit die Herstellung des Stellplatzes oder Abstellplatzes für Fahrräder aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.
- (2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Königstein im Taunus.
- (3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages richtet sich nach der Art des abzulösenden Stellplatzes oder Abstellplatzes für Fahrräder sowie danach, ob der Stellplatz innerhalb des Altstadtbereichs oder im übrigen Stadtgebiet abzulösen ist. Die Abgrenzung des Altstadtbereichs richtet sich nach der Anlage VI.
Es sind die folgenden Werte maßgeblich:

Stellplatztyp gem. § 3	Ablösesumme im Bereich der Altstadt (Anlage VI) EUR	Ablösesumme übriges Stadtge- biet EUR
A	3.750	3.250
B, C, D	15.000	13.000
E	20.500	17.700
F	2.000	1.700

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen
 1. § 2 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze oder Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
 2. § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen oder Abstellplätzen für Fahrräder 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 Art. 5 G v. 27.8.2017 (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 Königstein im Taunus.

§ 11

Anlagen

Die Anlagen I, II, III, IV, V und VI sind rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 12

Inkrafttreten und Auslegung

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 28.06.2008 außer Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.
- (3) Die öffentliche Auslegung dieser Satzung erfolgt in der Zeit vom 13.01.2020 bis einschließlich 22.01.2020 im Rathaus der Stadt Königstein im Taunus, Burgweg 5 im ersten Obergeschoss, Besucherplatz vor Raum 116 während der Dienststunden

montags	von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr von 15.30 Uhr bis 17.45 Uhr
dienstags, donnerstags	von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
freitags	von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr.

Auf Verlangen wird über den Inhalt der Satzung in den Räumen 114, 116 oder 119 Auskunft erteilt.

Ausfertigungsvermerk:

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

Königstein, 07.01.2020

Jörg Pöschl
Erster Stadtrat

Bekanntmachungsvermerk:

Die vorstehend ausgefertigte Satzung wurde am 09.01.2020 in der Taunus Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

Leonhard Helm
Bürgermeister

- Anlage I: Stellplatzschlüssel gem. § 5
- Anlage II: Beispielhafte Zuweisung von Nutzungen
- Anlage III: Anzurechnende Flächen Wohnnutzung
- Anlage IV: Anzurechnende Flächen Gastronomienutzung
- Anlage V: Pflanzenlisten
- Anlage VI: Abgrenzung des Altstadtbereichs
- Anlage VII: Hinweise

Anlage I: Tabelle Stellplatzschlüssel nach § 5

Anzahl notwendiger Stellplätze und notwendiger Abstellplätze für Fahrräder

1. Wohngebäude

Herzustellen:

Nr.	Nutzungen	Typ A**	Typ B-E**	Typ F**
1.1	Wohnungen mit bis 60 m ² Gesamtfläche *)		1 St. je Wohnung	1 FSt. je Wohnung
1.2	Wohnungen über 60 m ² Gesamtfläche *)		2 St. je Wohnung	2 FSt. je Wohnung
1.3	Wohnungen über 150 m ² Gesamtfläche *)		3 St. je Wohnung	3 FSt. je Wohnung
1.4	Wohnungen über 280 m ² Gesamtfläche *)		4 St. je Wohnung	4 FSt. je Wohnung
1.5	Wohnungen über 460 m ² Gesamtfläche *)		5 St. je Wohnung	5 FSt. je Wohnung
1.6	Seniorenpflegeeinrichtungen, Behindertenheime		1 je zwei Wohnungen oder je zwei Betten, mindestens 3	1 FSt. je 3 Betten
1.7	Kinder- und Jugendheime		1 St. je 15 Betten, mindestens 2	1 FSt. je 3 Betten
1.8	Wochenend- und Ferienhäuser		1 St. je Wohnung	2 FSt. je Wohnung
1.9	Studenten-, Studentinnen-, Schwestern-, Pfleger-, Arbeitnehmerinnen-, Arbeiterwohnheime	1 St. je 10 Betten	1 St. je 2 Betten	1 FSt. je Bett
1.10	Asylbewerberwohnheime		1 St. je 6 Betten, mindestens 3	1 FSt. je 2 Betten

*) Für die Ermittlung der Gesamtfläche der Wohnungen ist Anlage III dieser Satzung maßgeblich.

**) Stellplatztypen gemäß § 3.

2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

Herzustellen:

Nr.	Nutzungen	Typ A*	Typ B-E*	Typ F*
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein		1 St. je angefangene 30 m ² Nutzfläche	1 FSt. je 60 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Schalter, Arztpraxen, Dienstleistungen des Handwerks z.B. Frisör)		1 St. je angefangene 20 m ² Nutzfläche, mindestens 3 je Betrieb	1 FSt. je 40 m ² Nutzfläche
2.3	Bestellpraxis, <ul style="list-style-type: none"> bei welcher maximal ein Arzt oder Therapeut maximal einen Patienten gleichzeitig behandelt, sowie 		2 St.	1 FSt.

	<ul style="list-style-type: none"> welche keine weiteren Angestellten hat sowie maximal einmal pro Woche mit Praxismaterial beliefert, oder durch sonstige externe Dienstleister für insgesamt maximal 15 Minuten bedient wird <p>Gefordert wird eine entsprechende Nutzungsbeschreibung</p>			
--	--	--	--	--

*) Stellplatztypen gemäß § 3.

Mindestens 50% der Stellplätze sind als Besucherstellplätze herzustellen.

3. Verkaufsstätten

Herzustellen:

Nr.	Nutzungen	Typ A*	Typ B-E*	Typ F*
3.1	Läden bis 200 m ² Verkaufsnutzfläche		1 St. je vollendete 30 m ² Verkaufsnutzfläche, mindestens 2 pro Laden	1 FSt. je vollendete 60 m ² Verkaufsnutzfläche
3.2	Läden über 200 m ² bis 800 m ² Verkaufsnutzfläche (Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte)		1 St. je vollendete 20 m ² Verkaufsnutzfläche	1 FSt. je 100 m ² Verkaufsnutzfläche
3.3	Läden ab 800 m ² (Verbrauchermärkte)	mindestens 2 St. pro Laden	1 St. je vollendete 15 m ² Verkaufsnutzfläche	1 FSt. je 200 m ² Verkaufsnutzfläche
3.4	Kioske, Imbissstände (ohne Sitzplätze)		3 St.	

*) Stellplatztypen gemäß § 3.

Mindestens 75% der Stellplätze sind als Besucherstellplätze herzustellen.

4. Versammlungsstätten und religiöse Einrichtungen

Herzustellen:

Nr.	Nutzungen	Typ A*	Typ B-E*	Typ F*
4.1	Versammlungsstätte von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Mehrzweckhalle)	mindestens 2 St.	1 St. je 5 Sitzplätze sowie zusätzlich 1 St. je 5 Stehplätze	1 FSt. je 15 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten		1 St. je 10 Sitzplätze	1 FSt. je 10 Sitzplätze
4.3	Veranstaltungsräume wie Ausstellungsräume (Atelier) für Kursveranstaltungen ohne Sitzplätze (wie Yoga, Kochkurse, Geburtsvorbereitungen, Pilates)		1 St. je angefangene 30 m ² Nutzfläche	1 FSt. je 50 m ² Nutzfläche
4.4	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse und kultische Zwecke		1 St. je 12 Sitzplätze, bei Räumen zur Religionsausübung ohne Sitzplätze 1 St. je 18 m ² Fläche Gebetsraum	1 FSt. je 15 Sitzplätze, bei Räumen zur Religionsausübung ohne Sitzplätze 1 FSt. je 20 m ² Fläche Gebetsraum
4.5	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse und kultische Zwecke von überörtlicher Bedeutung	mindestens 2 St.	1 St. je 8 Sitzplätze, bei Räumen zur Religionsausübung ohne Sitzplätze 1 St. je 12 m ² Fläche Gebetsraum	1 FSt. je 10 Sitzplätze, bei Räumen zur Religionsausübung ohne Sitzplätze 1 FSt. je 8 m ² Fläche Gebetsraum

*) Stellplatztypen gemäß § 3.

100% der Stellplätze sind als Besucherstellplätze herzustellen.

5. Sportstätten

Herzustellen:

Nr.	Nutzungen	Typ A*	Typ B-E*	Typ F*
5.1	Sporthallen, auch Paintball, Lasertag etc.		1 St. je 50 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 St. je 12 Besucher/-innenplätze	1 FSt. je 250 m ² Sportfläche
5.2	Sportplätze ohne Besucher-/innenplätze		1 St. je 100 m ² Sportfläche	1 FSt. je 250 m ² Sportfläche
5.3	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/-innenplätzen		1 St. je 200 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 St. je 12 Besucher/-innenplätze	1 FSt. je 250 m ² Sportfläche
5.4	Hallenbäder		1 St. je 5 Kleiderablagen	1 FSt. je 12 Kleiderablagen
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	mindestens 4 St.	1 St. je 250 m ² Grundstücksfläche	1 FSt. je 300 m ² Grundstücksfläche
5.6	Tennisplätze oder Hallen, auch für Squash und Badminton etc.		2 St. je Spielfeld, mindestens 6 St.	1 FSt. je Spielfeld, mindestens 4 FSt.
5.7	Minigolf, Modellflugplatz, Hundesportplatz		10 St. je Anlage	6 FSt. je Anlage
5.8	Kegel- oder Bowlingbahnen		4 St. je Bahn	1 FSt. je Bahn
5.9	Fitnesscenter, Tanzschulen		1 St. je 20 m ² Nutzfläche	1 FSt. je 40m ² Nutzfläche
5.10	Bootshäuser und Bootslicheplätze		1 St. je 5 Boote	1 FSt. je 3 Boote
5.11	Angelteich (Angelsportverein)		1 St. je 600 m ² Wasserfläche	1 FSt. je 750 m ² Wasserfläche
5.12	Vereinshäuser und –anlagen, soweit nicht unter 5.1 – 5.11 aufgeführt		1 St. je 200 m ² Grundstücksfläche	1 FSt. je 300 m ² Grundstücksfläche

*) Stellplatztypen gemäß § 3.

Die Stellplätze gelten für die reinen Sportflächen. Für Gaststätten u.a. in der Sportstätte sind gesondert Stellplätze nachzuweisen. Alle Stellplätze sind als Besucherstellplätze herzustellen.

6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

Herzustellen:

Nr.	Nutzungen	Typ A*	Typ B-E*	Typ F*
6.1	Gaststätten <ul style="list-style-type: none"> Für ganzjährig nutzbare Räume 		1 St. je 10 m ² Gastraum(vollendet)	1 FSt. je 12 m ² Gastraum

	<ul style="list-style-type: none"> • Für Freiflächen wie Cafeterrassen oder Gartenwirtschaften, Biergärten <ul style="list-style-type: none"> ○ Außerhalb der Ortslage zusätzlich 	mindestens 5 St.	1 St. je 20 m ³ Fläche Gastfläche (vollendet)	1 FSt. je 15 m ² mindestens 8 FSt.
6.2	Hotels, Pensionen, Tagungs- und Bildungsstätten (Stellplätze für öffentlich zugängliche Gaststätten werden gesondert berechnet)		1 St. je Gastzimmer -für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1	1 FSt. je 15 Gästezimmer -für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1
6.3	Spielhallen und Vergnügungsstätten, Diskotheken, Varietes, Spielcasinos, Automatenhallen, Wettbüros		1 St. je 4 m ² Nutzfläche mindestens 3	1 FSt. je 6 m ² Nutzfläche
6.4	Boarding-Haus		1 St. je Appartement	1 FSt. je Appartement
6.5	Jugendherbergen		1 St. je 15 Betten	1 FSt. je 10 Betten

*) Stellplatztypen gemäß § 3.

Mindestens 75 % der Stellplätze sind als Besucherstellplätze herzustellen.

7. Kliniken

Herzustellen

Nr.	Nutzungen	Typ A*	Typ B-E*	Typ F*
7.1	Krankenhäuser und Kliniken		1 St. je 2 Betten	1 FSt. je 25 Betten
7.2	Sanatorien und Kuranstalten für langfristige Behandlungen oder Kuren		1 St. je 4 Betten sowie zusätzlich 1 St. je 3 Beschäftigte	1 FSt. je 40 Betten

*) Stellplatztypen gemäß § 3.

Mindestens 50 % der Stellplätze sind als Besucherstellplätze herzustellen.

8. Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Bildungseinrichtungen

Herzustellen

Nr.	Nutzungen	Typ A*	Typ B-E*	Typ F*
8.1	Grundschule		3 St. je 2 Klassen	1 FSt. je 3 Schüler/-innen
8.2	Sonstige Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen, weiterführende Schulen		2 St. je Klasse, zusätzlich je 4 Schüler ab Klasse 12 1 St.	1 FSt. je 4 Schüler/-innen
8.3	Fachhochschulen, Hochschulen	mindestens 3 St.	1 St. je 4 Studierende	1 FSt. je 4 Studierende
8.4	Schulen für Behinderte		1 St. je 15 Schüler/-innen	1 FSt. je 15 Schüler/-innen
8.4	Kindergärten, Kindertagesstätten		2 St. je Gruppe	1 FSt. je Gruppenraum, mindestens 2
8.5	Jugendzentren		1 St. je 30 m ² Nutzfläche, mindestens 2	1 FSt. je 15 m ² Nutzfläche
8.6	Außerschulische Weiterbildung (Nachhilfe)		1 St. je 2 Teilnehmer/-innen	mind. 6 FSt.

*) Stellplatztypen gemäß § 3.

Je Klassen- oder Gruppenraum ist in der Nähe zum öffentlichen Verkehrsraum zusätzlich mindestens ein jederzeit anfahrbarer besonders gekennzeichnete Platz zum Halten (Hinbringen und Abholen) vorzusehen.

9. Gewerbliche Anlagen

Herzustellen

Nr.	Nutzungen	Typ A*	Typ B-E*	Typ F*
9.1	Handwerksbetriebe (außer Dienstleistungen des Handwerks, siehe 2.2)		1 St. je 60 m ² Nutzfläche	1 FSt. je 70 m ² Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerflächen		1 St. je 90 m ²	1 FSt. 100 m ²

			Nutzfläche, mindestens 3	Nutzfläche
9.3	Ausstellungsräume (z.B. Werbeflächen für Autos, Autohaus), Museen		1 St. je 100 m ² Nutzfläche	1 FSt. je 100 m ² Nutzfläche, mindestens 2 FSt.
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten		6 St. je Reparaturstand	mindestens 2 FSt.
9.5	Tankstellen mit Pflegeplätzen		2 St. je Pflegeplatz	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung		2 St. je Waschplatz	
9.7	Kraftfahrzeugwaschanlagen		4 St. je Waschanlage	
9.8	Gewerbebetriebe, außer Büronutzung		1 St. je 2 Beschäftigte	mindestens 2 FSt.

*) Stellplatztypen gemäß § 3.

Mindestens 50 % der Stellplätze sind als Besucherstellplätze herzustellen.

10. Verschiedenes

Herzustellen

Nr.	Nutzungen	Typ A*	Typ B-E*	Typ F*
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen		1 St. je 3 Gartenparzellen / Nutzungseinheiten	
10.2	Friedhöfe		1 St. je 2.000 m ² Grundstücksfläche, mindestens 10	1 FSt. je 750 m ² Grundstücksfläche

*) Stellplatztypen gemäß § 3.

Abkürzungen:

St.: Stellplatz

FSt: Abstellplatz für Fahrräder

Anwendungsbestimmungen:

Bei der Berechnung der Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht. Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen. Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzfläche oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgeblich. Für die Berechnung von Flächen bei einer Gastronomienutzung ist dies nicht anzuwenden, hier ist die Anlage IV dieser Satzung heranzuziehen.

Anlage II - Hinweis: Beispielhafte Zuweisung ausgewählter innenstadtrelevanter Nutzungen zu Stellplatzschlüssel (gem. Anlage I) - Klarstellung

Nutzungen:

1. Frisör und Barbershop	→ 2.2
2. Nagelstudio	→ 2.2
3. Versicherungsmakler	→ 2.1
4. Immobilienmakler	→ 2.1
5. Architekturbüro	→ 2.1
6. Massagesalon	→ 2.2
7. Kosmetikstudio	→ 2.1
8. Blumenladen	→ 3.x
9. Sportgeschäft	→ 3.x
10. Wäscherei	→ 3.x
11. Änderungsschneiderei	→ 2.1
12. Fahrschule	→ 2.2
13. IT-Beratung, IT-Dienstleistung ohne Annahme oder Ausgabe von Waren	→ 2.1
14. Bank und Bausparkasse	→ 2.2
15. Rechtsanwalts- / Notarkanzlei	→ 2.1
16. Zahnarztpraxis	→ 2.2
17. Nachhilfestudio	→ 8.6
18. Tanzschule	→ 5.7
19. Webdesignagentur	→ 2.1
20. Werbeagentur	→ 2.1
21. Import-/Export-Gesellschaft	→ 2.1
22. Übersetzerbüro	→ 2.1
23. Life-Coaching-Agentur	→ 8.6
24. Rhetoriktrainer	→ 8.6
25. Heilpraktikerpraxis	→ 2.2
26. Fotostudio / Fotograf	→ 2.1
27. Buchhaltungsbüro	→ 2.1
28. Steuerberater	→ 2.1
29. Kunsthandwerker/in	→ 9.1
30. Krankenkasse-Niederlassung / Geschäftsstelle	→ 2.1
31. Zeitarbeitsagentur	→ 2.1
32. Schlüsseldienst	→ 2.1
33. Gebäudereinigung	→ 2.1
34. Paketshop	→ 2.2
35. Partyservice	→ 3.x
36. Copyshop	→ 2.2
37. Schusterei	→ 2.2
38. Personenschutz und Security-Büro/Einsatzzentrale	→ 2.2
39. Handyshop / Telekomshop	→ 3.x
40. Servicecenter z.B. Verkehrsverbund, Energieversorger	→ 2.2
41. Showroom abgegrenzter Warengruppen ohne Annahme oder Ausgabe von Waren	→ 3.x
42. Autovermietung, Taxi, Limousinenservice mit oder ohne Kundenverkehr	→ 2.1
43. Pfandleihhaus	→ 3.x
44. Reparaturwerkstätten und Kundendienststützpunkte	→ 2.1
45. Uhrmacherei	→ 2.1
46. Scherenschleiferei	→ 9.1
47. Korbmacherei als Kleingewerbe	→ 9.1
48. Hutmacherei als Kleingewerbe	→ 9.1
49. Weberei / Spinnerei als Kleingewerbe - max. 1 Webstuhl bzw. 1 Spinnrad	→ 9.1
50. Musikinstrumentebauer als Kleingewerbe	→ 9.1
51. Kunstmaler- und Grafikeratelier, Mediengestalter	→ 2.1

52. Reisebüro	→ 2.2
53. Vergolderei	→ 2.1
54. Bilderrahmer	→ 2.1
55. Sharing-Economy-/Leihwarenverteilstelle	→ 2.2
56. Besetzte Informations- und Auskunftsstelle	→ 2.2
57. Journalistenbüro / Nachrichtenredaktion	→ 2.1
58. Büros und Geschäftsstellen gemeinnütziger Vereine und Organisationen, politischer Parteien, anerkannter Glaubensgemeinschaften	→ 2.1
o Mit Besucherverkehr	→ 2.2
59. Fahrzeugverleihstationen	→ 2.1

Paketshop, Postagentur auch im Nebenerwerb: Sobald in einer Nutzungseinheit die Möglichkeit zur Annahme und Abholung von Paketen (Paketshop, Postagentur) oder sonstige Kurierdienstleistungen angeboten werden, ist zunächst der Schlüssel 2.2 anzunehmen.

Anlage III: Anzurechnende Flächen Wohnnutzung

Bei den Nutzungsschlüsseln 1.1 – 1.5 in der Anlage I dieser Satzung berechnet sich die Fläche der Wohneinheiten nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der folgenden zusätzlichen Maßgaben und Klarstellungen:

Zu § 2 Abs 3 Nr. 1 der WoFIV:

- *lit. a): Kellerräume*
Die Grundfläche von abgeschlossenen Räumen im Keller bzw. unterem Geschoss, welche beheizbar sind oder über ein Fenster verfügen, welches sich als zweiter Rettungsweg eignet, ist gemäß den §§3 und 4 WoFIV zu ermitteln und zum anzusetzenden Wert für die Fläche der Wohneinheit nach den Nutzungsschlüsseln 1.1 – 1.5 der Anlage I dieser Satzung hinzuzurechnen.
- *lit f): Heizungsräume*
Auch die Grundflächen von Haustechnikräumen, Serverräumen, Hausanschlussräumen und Räumen ausschließlich zur Lagerung von Brennstoffen gehören *nicht* zum anzusetzenden Wert für die Fläche der Wohneinheit nach den Nutzungsschlüsseln 1.1 – 1.5 der Anlage I dieser Satzung.
- *lit. g): Garagen*
Auch die Grundfläche von Fahrradabstellräumen gehört *nicht* zum anzusetzenden Wert für die Fläche der Wohneinheit nach den Nutzungsschlüsseln 1.1 – 1.5 der Anlage I dieser Satzung.

Zu § 4 Nr. 4 der WoFIV:

Für die Ermittlung des anzusetzenden Wertes für die Fläche der Wohneinheit nach den Nutzungsschlüsseln 1.1 – 1.5 der Anlage I dieser Satzung sind die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen immer zur Hälfte anzurechnen.

Anlage IV: Anzurechnende Flächen Gastronomienutzung

- Es werden die bewirtschafteten Grundrissflächen sämtlicher Gasträume sowie die bewirtschafteten Terrassenflächen angerechnet, welche für Gäste zugänglich sind.
- Es werden sämtliche Garderobenflächen und die Flächen von Fluren und Windfängen innerhalb der Nutzungseinheit angerechnet, welche für Gäste zugänglich sind. Anzurechnen sind ebenfalls für Gäste unzugängliche Garderobenflächen, in welchen Kleidung der Gäste durch das Personal abgelegt oder abgehängt wird.
- Nicht anzurechnen sind die Flächen von Küche, Vorratsräumen, der Bereich hinter einer Schanktheke im Gastraum, Essensaufzügen und Toiletten sowie Flure, welche nur für das Personal zugänglich sind.
- Tanzflächen und Flächen von Bühnen werden vollständig angerechnet. Bühnengarderoben für auftretende Künstler und Dozenten werden nicht angerechnet.
- Die Grundfläche von Treppen wird nicht angerechnet
- Die Grundflächen von im Regelbetrieb für Gäste unzugänglichen Fluchtwegen werden nicht angerechnet.

Anlage V: Pflanzliste zur Gestaltung von Stellplatzanlagen nach § 6 Abs. 3

1. Bäume

Als Liste erwünschter Bäume wird auf die aktuelle GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz – Arbeitskreis Stadtbäume) verwiesen. Es sollen hierbei heimische Arten bevorzugt werden.

2. Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffl. Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckekirsche
Prunus spinose	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes rubrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Buschrose
Rosa obtusifolia	Obtusifolia-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemose	Traubiger Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Anlage VII: Allgemeine Hinweise

- Insbesondere bei Wohnhäusern wird innerhalb von Garagen in der Nähe der Kfz-Stellplätze die Installation oder Vorbereitung von Anschlüssen mit hoher Leistungsfähigkeit empfohlen. Dies erleichtert die Installation von schnellen Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge.
Bei Mehrfamilienhäusern sollte die Aufteilung der Wohneinheiten und Zuweisung der jeweiligen Stellplätze zu den Wohneinheiten beim Anschluss der Anschlusspunkte der Stellplätze an die jeweiligen Stromzähler berücksichtigt werden.
- In der unmittelbaren Nähe von Fahrradabstellplätzen wird die Installation einer üblichen Haushaltssteckdose empfohlen (eine je Abstellplatz). Diese sollten so installiert werden, dass das gleichzeitige Laden mehrerer E-Bikes ohne Probleme möglich ist. Bei Mehrfamilienhäusern sollte die Aufteilung der Wohneinheiten und Zuweisung der jeweiligen Fahrradabstellplätze zu den Wohneinheiten beim Anschluss der Steckdose an die jeweiligen Stromzähler berücksichtigt werden.