

**Satzung 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 der  
Stadt Königstein im Taunus**



## **Stellplatzsatzung Stadt Königstein im Taunus**

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24), und der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. 2018, S. 198), zuletzt geändert am 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus in ihrer Sitzung am 20.11.2025 die folgende Satzung beschlossen:

# **Stellplatzsatzung**

## Inhaltsverzeichnis

§ 1 Geltungsbereich .....	4
§ 2 Herstellungspflicht .....	4
§ 3 Zahl .....	4
§ 4 Größe .....	5
§ 5 Beschaffenheit und Gestaltung .....	6
§ 6 Standort .....	7
§ 7 Ablösung .....	7
§ 8 Abstellplätze für Fahrräder .....	8
§ 9 Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder .....	8
§ 10 Ordnungswidrigkeiten .....	9
§ 11 Anlagen .....	9
§ 12 Inkrafttreten .....	10
Anlage I: Stellplatzschlüssel gemäß § 3 .....	11
Anlage II: Beispielhafte Zuweisung ausgewählter Nutzungen zum Stellplatzschlüssel .....	16
Anlage III: Anzurechnende Flächen Wohnnutzung .....	17
Anlage IV: Anzurechnende Flächen Gastronomienutzung .....	17
Anlage V: Pflanzliste zur Gestaltung von Stellplatzanlagen .....	18
Anlage VI: Abgrenzung des Altstadtbereichs .....	19
Anlage VII: Beispielrechnung Mehrbedarf an Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder .....	21
Anlage VIII: Beispielrechnung Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder ..	22
Anlage IX: Nachhaltige Verringerung des Stellplatzbedarfs durch besondere Maßnahmen .....	22
Anlage X: Nachweis des tatsächlichen Bedarfs .....	22
Anlage XI: Allgemeine Hinweise .....	23

## § 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Königstein im Taunus. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, sowie denkmalschutzrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.

## § 2 Herstellungspflicht

- (1) 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 zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der Anlagen fertiggestellt sein.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Stellplätze) (siehe Anlage VII).
- (3) Die Anzahl notwendiger Stellplätze erhöht sich nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen, Teilung von Wohnungen sowie durch Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.
- (4) Bei einem Stellplatzbedarf von mindestens 10 Stellplätzen, kann auf die Herstellung von bis zu 75 % der notwendigen Stellplätze ablösefrei verzichtet werden, soweit nachgewiesen wird, dass der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen nachhaltig verringert wird. Die besonderen Maßnahmen sind öffentlich-rechtlich zu sichern (siehe Anlage IX).
- (5) Das Hessische Energiegesetz (HEG) gilt in der jeweils gültigen Fassung.

## § 3 Zahl

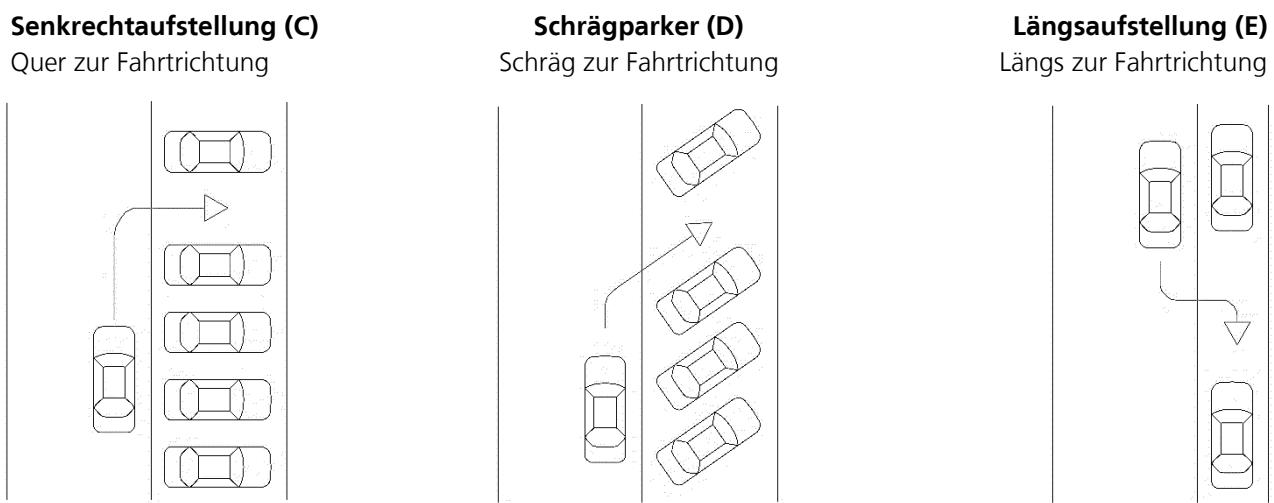
- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage I, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage I nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Stellplätze nach dem voraussichtlichen 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, aufgeführt in Anlage II dieser Satzung, ist dabei zu berücksichtigen.
- (3) Die anzurechnende Fläche richtet sich nach der Nutzungsfläche der DIN 277:2021-08 (Summe der Unter-Nutzungsgruppen 1-7), ausgenommen davon sind Wohngebäude bzw. Wohnungen und Gastronomie. Die Anrechnung der Flächen für Wohngebäude und Wohneinheiten ergibt sich aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) in ihrer jeweils gültigen Fassung 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 notwendigen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer öffentlich-rechtlich gesichert sein.
- (5) Steht die Zahl der nach § 2 herzustellenden, notwendigen Stellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden (siehe Anlage X).

- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

## § 4 Größe

- (1) Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Für unterschiedliche Fahrzeugarten und unterschiedliche Aufstellungsmöglichkeiten werden die folgenden Stellplatztypen mit spezifischen Mindestgrößen der erforderlichen Stellplatzfläche definiert:

Typ	Art des Fahrzeugs	Länge	Breite
<b>A</b>	Einspurige Kraftfahrzeuge	2,75 m	1,25 m
<b>B</b>	Mehrspurige Kraftfahrzeuge bis 3,5 t (barrierefrei)	5,00 m	3,75 m
<b>C</b>	Mehrspurige Kraftfahrzeuge bis 3,5 t (Senkrechtaufstellung)	5,00 m	2,75 m
<b>D</b>	Mehrspurige Kraftfahrzeuge bis 3,5 t (Schrägparker)	5,00 m	2,75 m
<b>E</b>	Mehrspurige Kraftfahrzeuge bis 3,5 t (Längsaufstellung)	5,75 m	2,30 m



- (2) Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge bis 3,5 t, die barrierefrei errichtet werden sollen, müssen zusätzlich folgende Anforderungen erfüllen:
1. 2,50 m nutzbare Mindesthöhe.
  2. Stellplätze für den Heckausstieg benötigen eine freizuhaltende Bewegungsfläche im Heckbereich von mindestens 2,50 m Tiefe in der Breite des Stellplatzes.
- (3) Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) in der jeweils gültigen Fassung.

## § 5 Beschaffenheit und Gestaltung

- (1) Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Sind bei Anlagen mit Wohnnutzung mehrere aufgrund des Bedarfs gemäß § 3 erforderliche Stellplätze einer einzigen baulich abgeschlossenen Wohnnutzungseinheit zugeordnet, so ist die Überquerung maximal eines Stellplatzes in Senkrechtaufstellung zur Nutzung maximal eines dahinter angeordneten Stellplatzes in Senkrechtaufstellung zulässig (gefangene Stellplätze). Die Zuordnung ist auf Verlangen der Stadt Königstein im Taunus dauerhaft zu kennzeichnen.
- (2) Müssen 25 oder mehr notwendige Stellplätze errichtet werden, müssen davon min. 4 % als barrierefreie Stellplätze gemäß § 4 Typ B hergestellt werden. Davon soll mindestens ein Stellplatz einen Heckausstieg ermöglichen.
- (3) Ist die Errichtung von barrierefreien Stellplätzen gemäß § 4 Typ B erforderlich, so sind diese Stellplätze in der Nähe des barrierefreien Gebäudezugangs anzurichten und für Personen mit Behinderungen mit Sonderparkausweis zu reservieren und entsprechend zu kennzeichnen. Bordsteine oder Stufen im Bereich der Zuwegung von diesen Stellplätzen zum Haupteingangsbereich der Anlage sind unzulässig. Ausnahmsweise können abgesenkte Bordsteine und Stufen bis zu einer Höhe von 1 cm zugelassen werden. Die Kennzeichnung von barrierefreien Stellplätzen sollte vorzugsweise auch außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums so erfolgen, dass die Sichtbarkeit auch bei schwierigen Witterungsbedingungen (z. B. Starkregen, Schnee, Nebel) gewährleistet ist. Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Zeitbedarfs beim Ein- und Aussteigen sind regengeschützte Stellplätze (Überdachung, Tiefgarage) vorzuziehen.
- (4) Unmittelbar auf dem Erdreich errichtete Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. Ökopflaster-, Verbundsteine oder ähnliche wasser- und luftdurchlässige Beläge (z. B. Schotterrasen, Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Kies- oder Splittdecke) sind vorrangig zu nutzen.
- (5) Unmittelbar auf dem Erdreich errichtete Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten sind flächensparsam herzustellen und ausreichend mit geeigneten Bäumen, Hecken oder Sträuchern gemäß Anlage V zu gestalten.
  1. Für jeweils 6 Stellplätze ist ein einzelner großkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm (1 m über Gelände) mit einer Baumscheibe von 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu den entsprechenden Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  2. Falls die Stellplatzfläche ganz oder teilweise für die Nutzung von Photovoltaikanlagen verwendet werden soll oder die Nutzung von Photovoltaikanlagen in angrenzenden Bereichen wesentlich beeinträchtigt wird, können ausnahmsweise und auf Antrag kleinkronige Bäume genehmigt werden.
  3. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind mit heimischen Gehölzen und bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen.
  4. Pflanzflächen sind gegen Be- und Überfahren baulich zu sichern.
- (6) Die maximal zulässige Breite von Zu- bzw. Abfahrten auf ein einzelnes Grundstück darf eine Summe von 5,50 m nicht überschreiten. Der Magistrat der Stadt Königstein im Taunus kann Ausnahmen zulassen, wenn diese ausreichend kompensiert werden, insbesondere durch grünordnerische Maßnahmen (dazu gehören bspw. Fassaden- und Dachbegrünungen, die Gestaltung von Grünflächen und die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen und Hecken sowie Regenwasserrückhalte- und -versickerungsflächen).

- (7) Für die Oberflächen von Tiefgaragen (mit einer Überdeckung von min. 80 cm) sowie für Flachdächer von Garagen (über 100 m<sup>2</sup> Dachfläche) ist, soweit sie nicht selbst als Stellplatzfläche oder zu anderweitiger Nutzung (bspw. Photovoltaikanlagen) genehmigt sind, die Anlage einer dauerhaft zu unterhaltenden Dachbegrünung anzustreben. Diese Dachbegrünung ist mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Zur Verbesserung des Kleinklimas wird außerdem empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen.
- (8) Stellplätze für Besucherinnen und Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besucherinnen und Besuchern überlassen werden.
- (9) Das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) gilt in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 6 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 unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück (bis zu 300 m Fußweg) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck sowohl öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich das Nutzungsrecht im Grundbuch gesichert ist.

## **§ 7 Ablösung**

- (1) Die Herstellungspflicht nach § 2 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 Königstein im Taunus.
- (3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages richtet sich nach der Art des abzulösenden Stellplatzes sowie nach dem Standort des Baugrundstücks innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Königstein im Taunus. Die folgenden Werte sind maßgeblich:

<b>Standort</b>	<b>Stellplatztyp gemäß § 4</b>	
	<b>B</b>	<b>C, D, E</b>
<b>Gemarkung Falkenstein</b>	14.100,00 €	9.500,00 €
<b>Gemarkung Königstein</b>	11.300,00 €	7.500,00 €
<b>Gemarkung Mammolshain</b>	11.600,00 €	7.700,00 €
<b>Gemarkung Schneidhain</b>	9.500,00 €	6.200,00 €
<b>Altstadtbereich (Anlage VI)</b>	15.000,00 €	10.100,00 €

## § 8 Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Abstellplätze).
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Abstellplätzen für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Abstellplätze) (siehe Anlage VII).
- (3) Die Zahl der nach § 8 Abs. 1 herzustellenden Abstellplätze für Fahrräder bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage I, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (4) Bei der Abstellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Abstellplatz aufzurunden.
- (5) Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- (6) Abstellplätze für Fahrräder müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Für unterschiedliche Fahrzeugarten werden die folgenden Abstellplatztypen mit spezifischen Mindestgrößen der erforderlichen Abstellplatzfläche definiert:

Typ	Art des Fahrzeugs	Länge	Breite
F	Fahrräder	2,00 m	0,90 m
FS	Sonderfahrräder (z. B. Fahrräder mit Anhängern oder Lastenräder)	2,75 m	1,30 m

- (7) Jeder zehnte Abstellplatz für Fahrräder muss als Abstellplatz für Sonderfahrräder ausgebildet sein.
- (8) Im Übrigen gilt die Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Hessische Fahrradabstellplatzverordnung).

## § 9 Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder

Im Geltungsbereich gemäß Anlage VI können nach § 52 Abs. 4 Satz 1 HBO 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 gemäß Anlage I notwendigen Abstellplätze für Fahrräder angerechnet (siehe Anlage VIII). Innerhalb des restlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ist die Anwendung von § 52 Abs. 4 Satz 1 und 2 HBO gemäß § 52 Abs. 4 Satz 3 HBO ausgeschlossen.

## § 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen
  1. § 2 Abs. 1 Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
  2. § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
  3. § 8 Abs. 1 Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
  4. § 8 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Abstellplätzen für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 HBO mit einer Geldbuße von bis zu 15.000,00 EUR geahndet werden. Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil, den die Täterin bzw. der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen. Reicht das satzungsmäßige Höchstmaß hierzu nicht aus, kann es überschritten werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) 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, VI, VII, VIII, IX, X und XI sind rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

## § 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung 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 der Stadt Königstein im Taunus vom 09.01.2020 außer Kraft.

### **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.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Königstein im Taunus, den 24.11.2025

Der Magistrat

Beatrice Schenk-Motzko

Bürgermeisterin

- Anlage I: Stellplatzschlüssel gemäß § 3
- Anlage II: Beispielhafte Zuweisung ausgewählter Nutzungen zum Stellplatzschlüssel
- Anlage III: Anzurechnende Flächen Wohnnutzung
- Anlage IV: Anzurechnende Flächen Gastronomienutzung
- Anlage V: Pflanzliste zur Gestaltung von Stellplatzanlagen
- Anlage VI: Abgrenzung des Altstadtbereichs
- Anlage VII: Beispielrechnung Mehrbedarf an Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder
- Anlage VIII: Beispielrechnung Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder
- Anlage IX: Nachhaltige Verringerung des Stellplatzbedarfs durch besondere Maßnahmen
- Anlage X: Nachweis des tatsächlichen Bedarfs
- Anlage XI: Allgemeine Hinweise

## Anlage I: Stellplatzschlüssel gemäß § 3

Anzahl notwendiger Stellplätze (gemäß § 4) und notwendiger Abstellplätze für Fahrräder (gemäß § 8):

### 1. Wohngebäude

Nr.	Nutzungen	Typ A	Typ B-E	Typ F/FS
1.1	Wohnungen < 60 m <sup>2</sup> Gesamtfläche*		1 je Wohnung	1 je Wohnung
1.2	Wohnungen ≥ 60 m <sup>2</sup> Gesamtfläche*		2 je Wohnung	2 je Wohnung
1.3	Wohnungen ≥ 150 m <sup>2</sup> Gesamtfläche*		3 je Wohnung	3 je Wohnung
1.4	Wohnungen ≥ 280 m <sup>2</sup> Gesamtfläche*		4 je Wohnung	4 je Wohnung
1.5	Wohnungen ≥ 460 m <sup>2</sup> Gesamtfläche*		5 je Wohnung	5 je Wohnung
1.6	Wochenend- und Ferienhäuser		1 je Wohnung	2 je Wohnung
1.7	Kinder-, Jugend-, Schülerwohn- und Ferienheime		1 je 15 Betten, min. 2	1 je 2 Betten
1.8	Wohnheime für Studierende, Pflegepersonal und/oder Arbeitnehmende	1 je 10 Betten	1 je 2 Betten	1 je Bett
1.9	Wohnheime für Menschen mit besonderen Bedürfnissen (z. B. Menschen mit Betreuungsnotwendigkeit)		1 je 5 WE, min. 3	1 je 2 WE
1.10	Seniorenwohnheime und Seniorenpflegeeinrichtungen		1 je 2 WE oder je 2 Betten, min. 3	1 je 15 Betten
1.11	Sozial geförderter Wohnraum**		1 je Wohnung	2 je Wohnung
1.12	Notunterkünfte (z. B. für Bleibeberechtigte)		1 je 10 Betten, min. 4	1 je 4 Betten

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

\*\*) Die Definition für sozial geförderten Wohnraum richtet sich nach der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung.

### 2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

Nr.	Nutzungen	Typ A	Typ B-E	Typ F/FS
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein		1 je angefangene 30 m <sup>2</sup> NF	1 je 40 m <sup>2</sup> NF
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z. B. (Zahn-)Arztpraxen, Friseure und andere Dienstleistungen des Handwerks)		1 je angefangene 20 m <sup>2</sup> NF, min. 3 je Betrieb	1 je 25 m <sup>2</sup> NF
2.3	Bestellpraxis, – bei welcher max. 1 Ärztin bzw. Arzt oder Therapeutin bzw. Therapeut max. 1 Patientin bzw. Patienten gleichzeitig behandelt und – welche keine weiteren Angestellten hat und – max. 1 Mal pro Woche mit Praxismaterial beliefert oder – durch sonstige externe Dienstleistende für insgesamt max. 15 Minuten pro Woche bedient wird. Gefordert wird eine entsprechende Nutzungsbeschreibung.		1 je Behandlungszimmer, min. 2	min. 1

**Mindestens 50 % der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind für Besucherinnen und Besucher herzustellen.**

### 3. Verkaufsstäten

Nr.	Nutzungen	Typ A	Typ B-E	Typ F/FS
3.1	Läden bis 200 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche		1 je vollendete 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, min. 2 pro Laden	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.2	Läden über 200 m <sup>2</sup> bis 800 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche (Supermärkte, Einzelhandelsbetriebe)		1 je vollendete 20 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.3	Läden ab 800 m <sup>2</sup> (Verbrauchermärkte)	min. 2	1 je vollendete 15 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.4	Kioske, Imbissstände (ohne Sitzplätze)		1 je vollendete 15 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche

**Mindestens 75 % der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind für Besucherinnen und Besucher herzustellen.**

### 4. Versammlungsstätten und religiöse Einrichtungen

Nr.	Nutzungen	Typ A	Typ B-E	Typ F/FS
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Kinos, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	min. 2	1 je 5 Sitzplätze sowie zusätzlich 1 je 5 Stehplätze	1 je 15 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Schulaulas, Vortragssäle)		1 je 10 Sitzplätze	1 je 7 Sitzplätze
4.3	Veranstaltungsräume wie Ausstellungsräume (Ateliers) für Kursveranstaltungen ohne Sitzplätze (z. B. Yoga, Kochkurse, Geburtsvorbereitungen, Pilates)		1 je angefangene 30 m <sup>2</sup> NF	1 je 50 m <sup>2</sup> NF
4.4	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse und kultische Zwecke		1 je 12 Sitzplätze, bei Räumen zur Religionsausübung ohne Sitzplätze 1 je 18 m <sup>2</sup> Fläche Gebetsraum	1 je 15 Sitzplätze, bei Räumen zur Religionsausübung ohne Sitzplätze 1 je 20 m <sup>2</sup> Fläche Gebetsraum
4.5	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse und kultische Zwecke von überörtlicher Bedeutung	min. 2	1 je 8 Sitzplätze, bei Räumen zur Religionsausübung ohne Sitzplätze 1 je 12 m <sup>2</sup> Fläche Gebetsraum	1 je 10 Sitzplätze, bei Räumen zur Religionsausübung ohne Sitzplätze 1 je 8 m <sup>2</sup> Fläche Gebetsraum

**100 % der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind für Besucherinnen und Besucher herzustellen.**

## 5. Sportstätten

Nr.	Nutzungen	Typ A	Typ B-E	Typ F/FS
5.1	Turn- und Sporthallen (auch Paintball, Lasertag etc.)		1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 je 12 Besucherplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze
5.2	Sportplätze ohne Besucherplätze		1 je 100 m <sup>2</sup> Sportfläche	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.3	Sportplätze mit Besucherplätzen und Sportstadien		1 je 200 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 je 12 Besucherplätze	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 je 30 Besucherplätze
5.4	Fitnesscenter, Tanz- und Ballettschulen		1 je 20 m <sup>2</sup> NF	1 je 30 m <sup>2</sup> NF
5.5	Hallen- und Saunabäder		1 je 5 Kleiderablagen	1 je 5 Kleiderablagen
5.6	Freibäder und Freiluftbäder	min. 4	1 je 250 m <sup>2</sup> GF	1 je 50 m <sup>2</sup> GF
5.7	Kegel- oder Bowlingbahnen		4 je Bahn	1 je Bahn
5.8	Tennisplätze oder -hallen (auch für Squash und Badminton etc.)		2 je Spielfeld, min. 6	1 je Spielfeld, min. 4
5.9	Minigolf-, Modellflug- und Hundesportplätze		10 je Anlage	8 je Anlage
5.10	Bootshäuser und Bootsliegeplätze		1 je 5 Boote	1 je 3 Boote
5.11	Angelteiche (Angelsportverein)		1 je 600 m <sup>2</sup> Wasserfläche	1 je 750 m <sup>2</sup> Wasserfläche
5.12	Vereinshäuser und -anlagen, soweit nicht unter 5.1 – 5.11 aufgeführt		1 je 200 m <sup>2</sup> GF	1 je 300 m <sup>2</sup> GF

**Die Stellplätze gelten für die reinen Sportflächen. Für Gaststätten o. ä., die sich in der Sportstätte befinden, sind gesondert Stellplätze nachzuweisen. 100 % der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind für Besucherinnen und Besucher herzustellen.**

## 6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

Nr.	Nutzungen	Typ A	Typ B-E	Typ F/FS
6.1	Gaststätten (nur ganzjährig nutzbare Räume)		1 je vollendete 15 m <sup>2</sup> Gastraum	1 je 10 m <sup>2</sup> Gastraum
	⇒ außerhalb der Ortslage zusätzlich	min. 5	1 je vollendete 20 m <sup>2</sup> Gastraum	1 je 24 m <sup>2</sup> Gastraum, min. 8
6.2	Hotels, Pensionen, Tagungs- und Bildungsstätten (öffentliche zugängliche Gaststätten werden gesondert berechnet)		1 je Gästezimmer, Zuschlag nach 6.1	1 je 15 Gästezimmer, Zuschlag nach 6.1
6.3	Boardinghouses		1 je Apartment	1 je Apartment
6.4	Jugendherbergen		1 je 15 Betten	1 je 10 Betten
6.5	Automatenhallen, Clubs, Diskotheken, Spielbanken, Spielhallen, Varietés, Vergnügungsstätten, Wettbüros		1 je 8 m <sup>2</sup> NF, min. 3	1 je 10 m <sup>2</sup> NF

**Mindestens 75 % der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind für Besucherinnen und Besucher herzustellen.**

## 7. Kliniken

Nr.	Nutzungen	Typ A	Typ B-E	Typ F/FS
7.1	Krankenhäuser und Kliniken		1 je 2 Betten	1 je 25 Betten
7.2	Sanatorien und Kuranstalten für langfristige Behandlungen oder Kuren		1 je 4 Betten sowie zusätzlich 1 je 3 Beschäftigte	1 je 20 Betten
7.3	Kurzzeitpflege, Tagespflege		2 je Gruppenraum	2 je Gruppenraum

**Mindestens 50 % der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind für Besucherinnen und Besucher herzustellen.**

## 8. Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Bildungseinrichtungen

Nr.	Nutzungen	Typ A	Typ B-E	Typ F/FS
8.1	Kindergärten, Kindertagesstätten		2 je Gruppenraum	1 je Gruppenraum, min. 3
8.2	Grundschulen		3 je 2 Klassen	1 je 3 SuS
8.3	Förderschulen		1 je 15 SuS	1 je 10 SuS
8.4	Weiterführende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen, sonstige Schulen		2 je Klasse, zusätzlich 1 je 4 SuS ab Klasse 12	1 je 5 SuS
8.5	Jugendzentren		1 je 30 m <sup>2</sup> NF, min. 2	1 je 15 m <sup>2</sup> NF, min. 3
8.6	Fachhochschulen, Hochschulen	min. 3	1 je 4 SuS	1 je 3 SuS
8.7	Außerschulische Weiterbildung (Volkshochschulen, Nachhilfestudios)		1 je 2 Teilnehmerinnen bzw. Teilnehmer	min. 6

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

## 9. Gewerbliche Anlagen

Nr.	Nutzungen	Typ A	Typ B-E	Typ F/FS
9.1	Handwerksbetriebe (außer Dienstleistungen des Handwerks, siehe 2.2)		1 je 60 m <sup>2</sup> NF	1 je 70 m <sup>2</sup> NF, min. 1
9.2	Lagerräume, -hallen, -flächen und -plätze		1 je 90 m <sup>2</sup> NF, min. 3	1 je 100 m <sup>2</sup> NF, min. 1
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten		5 je Reparaturstand	min. 2
9.4	Tankstellen mit Kraftfahrzeugflegeplätzen		2 je Pflegeplatz	
9.5	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung		2 je Waschplatz	
9.6	Kraftfahrzeugwaschanlagen		4 je Waschanlage	
9.7	Gewerbebetriebe, außer Büronutzung		1 je 2 Beschäftigte	min. 2

**Mindestens 50 % der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind für Besucherinnen und Besucher herzustellen.**

## 10. Verschiedenes

Nr.	Nutzungen	Typ A	Typ B-E	Typ F/FS
10.1	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlagen		1 je 3 Gartenparzellen/ Nutzungseinheiten	1 je 5 Gartenparzellen/ Nutzungseinheiten
10.2	Friedhöfe		1 je 2.000 m <sup>2</sup> GF, min. 10	1 je 750 m <sup>2</sup> GF, min. 2 je Eingang
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume (z. B. Werbeflächen für Autos, Autohäuser)		1 je 100 m <sup>2</sup> NF	1 je 50 m <sup>2</sup> NF, min. 2
10.4	Paket-Abholstationen		min. 1	min. 2

**100 % der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind für Besucherinnen und Besucher herzustellen.**

### Abkürzungen

GF Grundstücksfläche

NF Nutzfläche

SuS Schülerinnen und Schüler bzw. Studentinnen und Studenten

WE Wohneinheit

### Anwendungsbestimmungen:

Bei der Berechnung der Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht. Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenräumen, Toiletten, Waschräumen. Soweit als Bemessungsgrundlage 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: Beispielhafte Zuweisung ausgewählter Nutzungen zum Stellplatzschlüssel

<p>Änderungsschneidereien, Architekturbüros, Autovermietungen, Bilder- und Rahmenstudios, Buchhaltungsbüros, Fahrzeugverleihstationen, Fotostudios bzw. Fotografen, Gebäudereinigung, Immobilienmakler, Import-/Export-Gesellschaften, IT-Beratung, IT-Dienstleistung ohne Annahme oder Ausgabe von Waren, Journalistenbüros, Kosmetikstudios, Krankenkassen-Niederlassungen bzw. -Geschäftsstellen, Kunstmaler- und Grafiker-Ateliers, Mediengestaltung, Nachrichtenredaktionen, Notarkanzleien, Rechtsanwaltskanzleien, Reparaturwerkstätten und Kundendienststützpunkte, Schlüsseldienste, Steuerberatung, Taxi- oder Limousinen-Service mit und ohne Kundenverkehr, Übersetzerbüros, Uhrmachereien, Vergolderei, Versicherungsmakler, Webdesignagenturen, Werbeagenturen, Zeitarbeitsagenturen</p>	2.1
<p>Büros und Geschäftsstellen gemeinnütziger Vereine oder Organisationen, politischer Parteien oder anerkannter Glaubensgemeinschaften</p>	
<p>Auktionshäuser, Banken, Barbershops, Bausparkassen, Copyshops, Energieversorger, Fahrschulen, Heilpraktiker-Praxen, Informations- und Auskunftsstellen (besetzt), Internetcafés, Massagesalons, Nagelstudios, Paketshops, Personenschutz und Security-Büros-/Einsatzzentralen, Postagenturen, Reisebüros, Schuster, Servicecenter (z. B. Verkehrsverbund), Sharing-Economy-/Leihwarenverteilstellen</p>	2.2
<p>Apotheken, Bäckereien, Blumenläden, Buchhandlungen, Handyshops, Metzgereien, Obstläden, Partyservice, Pfandleihhäuser, Showrooms abgegrenzter Warengruppen ohne Annahme oder Ausgabe von Waren, Sportgeschäfte, Wäschereien</p>	
<p>Bistros, Cafés, Gasthäuser, Gasthöfe, Gastwirtschaften, Kneipen, Pubs, Schänken, Wirtschaften, Wirtshäuser</p>	3.x
<p>Life-Coaching-Agenturen, Logopädie, Rhetoriktraining</p>	6.1
<p>Hut- und Korbmacherei als Kleingewerbe, Kunsthandwerk, Musikinstrumentenbau als Kleingewerbe, Scherenschleiferei, Weberei/Spinnerei als Kleingewerbe (max. 1 Webstuhl bzw. 1 Spinnrad)</p>	8.6

## 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 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) unter Berücksichtigung der folgenden zusätzlichen Maßgaben und Klarstellungen:

### Zu § 2 Abs 3 Nr. 1 der WoFlV:

- a) Kellerräume

Die Grundfläche von abgeschlossenen Räumen im Keller bzw. unteren Geschoss, welche beheizbar sind oder über ein Fenster verfügen, welches sich als zweiter Rettungsweg eignet, ist gemäß den §§ 3 und 4 WoFlV zu ermitteln und zum anzusetzenden Wert für die Fläche der Wohneinheit nach den Nutzungsschlüsseln 1.1 – 1.5 der Anlage I dieser Satzung hinzuzurechnen.

- 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.

- 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 WoFlV:

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

1. Es werden die bewirtschafteten Grundrissflächen sämtlicher Gasträume, welche für Gäste zugänglich sind, angerechnet.
2. Nicht anzurechnen sind die Flächen von Küche, Vorratsräumen, Bereichen hinter einer Schanktheke im Gastraum, Essensaufzügen, Garderobenflächen, Flächen von Fluren und Windfängen innerhalb der Nutzungseinheit und Toiletten.
3. Tanzflächen und Flächen von Bühnen werden vollständig angerechnet. Bühnengarderoben für auftretende Künstlerinnen und Künstler oder Dozentinnen und Dozenten werden nicht angerechnet.
4. Die Grundflächen von Treppen werden nicht angerechnet.
5. Die Grundflächen von im Regelbetrieb für Gäste unzugängliche Fluchtwege werden nicht angerechnet.

## Anlage V: Pflanzliste zur Gestaltung von Stellplatzanlagen

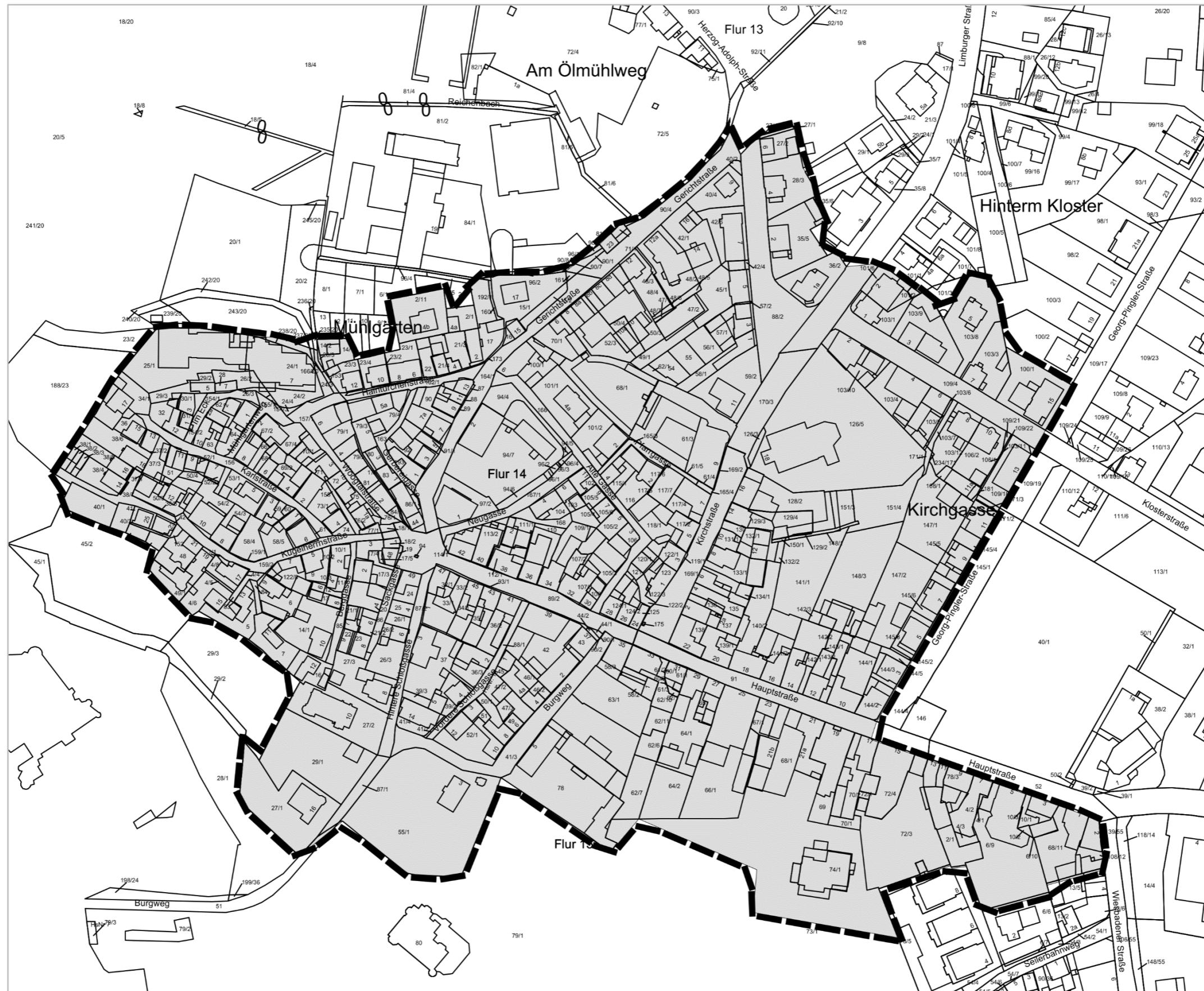
### Bäume

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

### Sträucher

Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Asch-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Echter Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäische Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gewöhnlicher Spindelstrauch	<i>Euonymus europaeus</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

**Anlage VI: Abgrenzung des Altstadtbereichs**



## Stellplatzsatzung Stadt Königstein im Taunus

Der dargestellte Geltungsbereich der Altstadtgestaltungssatzung umfasst die folgenden Flurstücke:

### **Gemarkung Königstein**

#### **Flur 5**

Flurstücke 100/1, 101/6, 103/3, 103/4, 103/5, 103/6, 103/7, 103/8, 103/9, 103/10, 103/12, 106/1, 106/2, 108/1, 109/4 tlw., 109/18, 109/21, 109/22, 181

#### **Flur 11**

Flurstücke 2/1, 4/1, 4/2, 4/3, 6/9, 10/1, 10/2, 10/3, 68/11, 78/3, 108/12

#### **Flur 13**

Flurstücke 27/2, 28/3, 35/5, 36/2, 40/2, 40/4, 42/1, 42/4, 42/6, 45/1, 47/1, 47/2, 48/2, 48/3, 48/4, 48/5, 48/7, 49/1, 50/3, 50/4, 52/3, 54, 55, 56/1, 57/1, 57/2, 58/1, 59/2, 61/3, 61/5, 62/1, 68/1, 70/1, 71/1, 81/3, 88/2, 89/3 tlw. 90/1, 90/4, 90/7, 90/8, 96/3

#### **Flur 14**

Flurstücke 2/1, 2/11, 14/1, 14/2, 15/1, 15/2, 16, 17, 21/3, 21/4, 22, 23/1, 23/2, 23/3, 23/4, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 25/1, 26/2, 26/3, 28, 29/2, 29/3, 30/1, 31/1, 32, 34/1, 36, 37/1, 37/2, 37/3, 38/1, 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 40/1, 40/2, 41, 42, 43, 44, 48, 49/1, 50/3, 50/4, 51, 52/1, 52/2, 53/1, 54/2, 54/3, 58/4, 58/5, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67/4, 68, 69/2, 70/1, 71, 72, 73/1, 74, 75, 76/1, 76/2, 77/1, 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 80, 81, 83, 84/1, 86/1, 87, 88, 89, 90, 91/1, 92, 93, 94/4, 94/5, 94/6, 94/7, 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 97/2, 100/1, 101/1, 101/2, 102, 103, 103/1, 104, 105/2, 105/3, 105/4, 105/5, 105/6, 107/2, 107/3, 108, 109/1, 110, 111/1, 112/1, 113/2, 114/1, 115/1, 116, 117/2, 117/4, 117/5, 117/6, 117/7, 118/1, 119/1, 120/1, 121, 122/1, 122/2, 122/3, 123, 124/1, 124/2, 125, 126/3, 126/5, 128/2, 129/2, 129/3, 129/4, 130, 131/1, 132/1, 132/2, 133/1, 134/1, 135, 136, 137, 138, 139/1, 140/2, 141/1, 141/2, 142/1, 142/2, 142/3, 143/2, 144/1, 144/2, 144/3, 144/5, 145/2, 145/3, 145/4, 145/5, 145/6, 147/1, 147/2, 148/1, 148/3, 150/1, 151/3, 151/4, 152, 153, 154/1, 154/2, 154/3, 155/1, 156, 157/1, 158, 159/1, 159/2, 160/1, 161/1, 162/1, 163, 164/1, 165/3, 165/4, 166, 167/1, 168, 169/1, 170/3, 171/1, 171/2, 171/3, 173, 174, 175, 192/1, 234/171

#### **Flur 15**

Flurstücke 1/1, 4/4, 4/5, 4/6, 4/8, 5, 6, 7, 9, 10/1, 10/2, 10/3, 11/1, 12, 13, 14/1, 16, 17/3, 17/4, 17/5, 18/1, 18/2, 19, 20, 21/1, 21/2, 22, 23, 24, 25, 26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 29/1, 32/1, 33/1, 33/2, 34/1, 35, 36/2, 36/3, 37, 39/2, 39/3, 41/2, 41/3, 41/4, 42, 43, 44/1, 44/2, 45, 46/1, 46/2, 47/2, 47/3, 49, 50/1, 51, 52/1, 55/1, 58/2, 58/3, 60/2, 61/1, 61/2, 61/3, 62/1, 62/6, 62/7, 62/10, 62/11, 63/1, 64/1, 64/2, 65, 66/1, 67/1, 68/1, 69, 70/1, 70/2, 72/1, 72/3, 72/4, 73/1 tlw., 78, 83, 84, 85, 86, 87/2, 88/1, 89/2, 90/1, 90/2, 91 tlw., 93/1, 94, 122/8

#### **Flur 19**

Flurstücke 20/3, 166/20, 237/20, 238/20

## **Anlage VII: Beispielrechnung Mehrbedarf an Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder**

Aus § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 HBO i. V. m. § 2 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein ergibt sich, dass Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen nur erfolgen dürfen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird.

Dass bei einer Änderung oder Nutzungsänderung für die Berechnung der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze ausschließlich der Mehrbedarf maßgeblich ist, folgt daraus, dass in rechtmäßiger Art und Weise errichteten Bauten ein Bestandsschutz zukommt. Soweit nach der seinerzeit geltenden Rechtslage keine notwendigen Stellplätze oder Abstellplätze für Fahrräder für die Errichtung des Gebäudes einzufordern waren oder diese aus anderen Gründen nicht gefordert wurden, erwächst die damals erteilte Baugenehmigung auch im Hinblick auf das Stellplatzrecht in Bestandskraft. Eine vollständige Neuberechnung des Stellplatzbedarfes bei einer anstehenden Änderung oder Nutzungsänderung würde den dem Gebäude zukommenden Bestandsschutz verletzen. Damit wird der durch die Änderung oder Nutzungsänderung ursächlich hervorgerufene Mehrbedarf durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf der geänderten Anlage (sog. „Sollbedarf“) und des genehmigten Altbestandes ermittelt. Als Mehrbedarf ist somit der Bedarf an Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder zu sehen, der infolge der Änderung zusätzlich zu dem ohne die Änderung schon bestehenden Bedarf hinzutritt. Abzustellen ist auf den Bedarf, wie er im Zeitpunkt der Nutzungsänderung oder Änderung besteht, so dass die im Zeitpunkt der Beurteilung geltende Stellplatzsatzung zugrunde zu legen ist; nicht aber die im Zeitpunkt der Genehmigung des Altbestandes geltende Stellplatzsatzung. Der Mehrbedarf ergibt sich danach aus der Differenz des bisherigen und des neuen Sollbedarfs. Rein rechnerisch wird also der Stellplatzbedarf des Altbestandes ermittelt und von dem ebenfalls rein rechnerisch ermittelten Sollbestand abgezogen. Somit sind tatsächlich vorhandene oder auch nur fiktive Stellplätze, die auf die bisherige Nutzung anfallen, als Folge des Bestandsschutzes, den die bisherigen Nutzungen genießen, verpflichtend anzurechnen.

### Beispielrechnung

Ein Einfamilienhaus mit 130 m<sup>2</sup> Gesamtfläche wird um eine separate Wohneinheit mit 70 m<sup>2</sup> Gesamtfläche aufgestockt. Für das ursprüngliche Einfamilienhaus sind bisher keine Stellplätze nachgewiesen, da zum Zeitpunkt der Errichtung der Nachweis von Stellplätzen rechtlich noch nicht erforderlich war. Auf dem Grundstück ist aber ein Stellplatz tatsächlich vorhanden.

Die aktuelle Stellplatzsatzung verlangt für Wohneinheiten zwischen 60 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> die Herstellung von zwei Stellplätzen.

Lösung:

Neuer Sollbedarf: 4 Stellplätze

Alter Sollbedarf: 2 Stellplätze

$$4 \text{ Stellplätze} - 2 \text{ Stellplätze} = \underline{2 \text{ Stellplätze Mehrbedarf}}$$

Mehrbedarf: 2 Stellplätze

Tatsächlich vorhanden: 1 Stellplatz

$$2 \text{ Stellplätze} - 1 \text{ Stellplatz} = \underline{1 \text{ neu herzustellender Stellplatz}}$$

## **Anlage VIII: Beispielrechnung Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder**

Ein Vorhaben erfordert 6 notwendige Stellplätze und 3 notwendige Abstellplätze für Fahrräder. Nach § 9 dieser Satzung können bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden.

$$\frac{1}{4} * 6 = 1,5$$

Hier darf nicht auf 2 aufgerundet werden, da nur bis zu einem Viertel ersetzt werden darf und 2 mehr als  $\frac{1}{4}$  von 6 wäre. Somit kann nur 1 Stellplatz ersetzt werden.

Hierbei sind für diesen zu ersetzenen Stellplatz 4 Abstellplätze für Fahrräder herzustellen. Diese 4 Abstellplätze werden zur Hälfte auf die notwendigen Abstellplätze angerechnet. Im Beispielsfall werden also 2 (die Hälfte von 4) auf die ursprünglich notwendigen 3 angerechnet. Das bedeutet im Ergebnis 4 „ersetzende“ Abstellplätze für Fahrräder plus 1 verbleibender notwendiger Abstellplatz (ursprünglich 3 notwendige minus 2 angerechnete) ergibt insgesamt 5 herzustellende Abstellplätze für Fahrräder. Zusätzlich müssen außerdem noch die verbleibenden 5 notwendigen Stellplätze hergestellt werden.

## **Anlage IX: Nachhaltige Verringerung des Stellplatzbedarfs durch besondere Maßnahmen**

Soll nach § 2 Abs. 4 auf einen Teil der notwendigen Stellplätze ablösefrei verzichtet werden, sind im Stellplatznachweis die besonderen Maßnahmen zu beschreiben und zu begründen (bei Bedarf durch gesonderte Gutachten). Die öffentlich-rechtliche Sicherung der besonderen Maßnahmen erfolgt mittels Baulast. Gegebenenfalls muss das Nutzungsrecht auch zivilrechtlich im Grundbuch gesichert werden.

Bei der Bereitstellung von Carsharing-Fahrzeugen, ersetzt eine Carsharing-Station, bestehend aus 1 Pkw mit festem Stellplatz, höchstens 5 notwendige Stellplätze. Die notwendige Einzelfallentscheidung stimmt die Stadt Königstein im Taunus mit der Unteren Bauaufsicht des Hochtaunuskreises ab.

## **Anlage X: Nachweis des tatsächlichen Bedarfs**

Nach § 3 Abs. 5 kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden, wenn der Antragsteller bzw. die Antragstellerin im Rahmen seiner bzw. ihrer Stellplatzberechnung geltend macht, dass der tatsächliche Stellplatzbedarf geringer oder höher ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist dem regulären Stellplatznachweis nach § 3 Abs. 1 der qualifizierte Nachweis des tatsächlichen Bedarfs gegenüberzustellen (bei Bedarf durch gesonderte Gutachten). Die Bauherrschaft begründet, woraus sich das offensichtliche Missverhältnis im Vergleich zu den Zahlen des § 3 Abs. 1 i. V. m. Anlage I ergibt.

Im Geltungsbereich gemäß Anlage VI kann bei Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größe von 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einer Größe von 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die nicht mehr als 10 Beschäftigte haben, ein möglicher Minderbedarf als Einzelfallentscheidung im Rahmen des Stellplatznachweises festgestellt werden.

## Anlage XI: Allgemeine Hinweise

1. 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.
2. In der unmittelbaren Nähe von Fahrradabstellplätzen wird die Installation einer üblichen Haushaltssteckdose empfohlen (eine je Abstellplatz). Diese sollte 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.
3. Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Stadtverwaltung der Stadt Königstein im Taunus während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.