

# Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Camberg, 2.Änderung

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571, 574), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Camberg in ihrer Sitzung am 10.09.2024 die folgende Satzung beschlossen:

## § 1 - Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Bad Camberg.

## § 2 - Herstellungspflicht

- (1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertig gestellt sein. Sie sind zweckdienlich zu unterhalten, eine Zweckentfremdung ist unzulässig.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).

## § 3 -Zonenbezogene Reduktion

- (1) Der Bereich der Altstadt von Bad Camberg wird als Reduktionszone (§ 52 Absatz 2 Nr. 4 HBO) festgesetzt. Maßgebend für den genauen Verlauf der Zone ist die Karte mit Darstellung der Reduktionszone. (**Anlage 2**).
- (2) Im Bereich der Reduktionszone ist die Anlage von Stellplätzen nur für Wohngebäude zulässig. Für alle anderen baulichen Anlagen sind die erforderlichen Stellplätze in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück außerhalb der Reduktionszone zur Verfügung zu stellen. § 51 Absatz 1 Nr. 4 gilt entsprechend.
- (3) In der Reduktionszone wird die Zahl der auf dem Baugrundstück höchstens zulässigen Stellplätze auf die nach dieser Satzung herzustellende Stellplatzanzahl beschränkt.
- (4) Von den Bestimmungen des Absatzes 2 kann der Magistrat Befreiung erteilen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## § 4 - Größe

Garagen und Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Stellplätze für PKW oder LKW bis 2,5 t Gesamtmasse müssen eine nutzbare Mindestlänge von 5,00 m und eine nutzbare Mindestbreite von 2,50 m haben. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung-GaV) in der jeweils gültigen Fassung.

## § 5 - Zahl

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen, Stellplätze und Abstellplätze 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 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der **Anlage 1** 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 des Magistrates der Stadt Bad Camberg erforderlich.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

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

Die Anwendung des § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO wird ausgeschlossen.

### **§ 7 Reduzierung der Anzahl der notwendigen Stellplätze**

- (1) Werden alle notwendigen Abstellplätze für Fahrräder eines Vorhabens überdacht, können fünf Prozent der notwendigen Pkw-Stellplätze reduziert werden.
- (2) Eine Reduzierung der Stellplatzzahl für gewerbliche Anlagen ist unter Berücksichtigung der gesicherten und leistungsfähigen Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gemäß nachfolgender Tabelle bis maximal 30 Prozent möglich. Das Maß der Reduzierung wird bestimmt durch die ÖPNV-Angebotskategorie und die fußläufige Entfernung. Die Entfernung wird dabei per Luftlinie zwischen Haupteingang des Gebäudes und Standort der öffentlichen Haltestelle festgestellt.

Nr.	ÖPNV-Angebotskategorie	Fußläufige Entfernung zur maßgebenden ÖPNV-Station bzw. Haltestelle	
		< 300 m	< 500 m
<b>I</b>	Busbahnhof/ Bahnhof	<b>30 %</b>	<b>20 %</b>
<b>II</b>	Bushaltestelle 30-Minuten-Takt, werktags	<b>20 %</b>	<b>20 %</b>

- (3) Der Bedarf an Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen ist vollständig zu decken. Bei der Berechnung der Reduzierung ist der Anteil dieser Stellplätze vorab aus dem Anteil der notwendigen Stellplätze, der für eine Reduzierung in Betracht kommt, herauszurechnen und anschließend mit der Anzahl der tatsächlich herzustellenden Stellplätze zu addieren.

### **§ 8 - Beschaffenheit und Gestaltung**

- (1) Garagen und Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Bei Gebäuden bis zu 2 Wohnungen kann mit Zustimmung der Stadt hiervon abgewichen werden.
- (2) Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.
- (3) Ebenerdige, nicht unterkellerte Stellplätze mit mehr als fünf aufeinander folgenden Stellplätzen sind rund umlaufend seitlich mit einem 2,0 m breiten Pflanzstreifen intensiv und dauerhaft zu begrünen. Nach jedem fünften Stellplatz ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) in einer nichtüberfahrbaren unbefestigten Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumpflanzung ist unmittelbar an und auf der Stellplatzanlage vorzunehmen.

- (4) Direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzend und von dort anfahrbar dürfen Stellplätze und Zufahrten pro Grundstückseite maximal folgende Grundstücksbreiten belegen:
- bei Gebäuden bis zu 2 Wohnungen max. 30 % der Grundstücksbreite. In jedem Fall sind 7,50 m Gesamtbreite für Zufahrten und Stellplätze zulässig. Gemäß § 8 Abs. 1 S. 2 können auch hintereinander liegende Stellplätze (gefangene Stellplätze) zugelassen werden.
  - bei Gebäuden ab 2 Wohnungen max. 50 % der Grundstücksbreite. In jedem Fall sind 10,00 m Gesamtbreite für Zufahrten und Stellplätze zulässig. Bei der Errichtung eines barrierefreien Stellplatzes oder einer Tiefgaranzufahrt darf die Gesamtbreite 11,50 m betragen.
- (4) Für Präsentations- und Ausstellungsplätze von Autohäusern und –händlern wird, abweichend von Absatz 3 dieses Paragraphen, zugelassen, dass der 2,0 m breite Pflanzstreifen zur Straßenseite mit Boden deckenden Pflanzen besetzt wird.
- (5) Die Fassaden von Garagenanlagen (Mittel- und Großgaragen) ab fünf Stellplätzen sind, soweit sie nicht als Grenzbebauung errichtet werden, mit dauerhafter Bepflanzung zu begrünen.
- (6) Im Übrigen finden die Vorschriften über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechend Anwendung.
- (7) Stellplätze für 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 Besuchern überlassen werden.
- (8) Das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastruktur – Gesetz – GEIG) gilt in der jeweils gültigen Fassung.

### **§ 9 - Standort**

Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch ausnahmsweise auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück (bis zu 150 m Fußweg) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck sowohl öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich das Nutzungsrecht im Grundbuch gesichert ist.

### **§ 10 - 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) Vergnügungsstätten fallen nicht unter diese Privilegierung.
- (3) Über den Antrag nach Absatz 1 entscheidet der Magistrat der Stadt Bad Camberg.
- (4) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt in der
- a. Zone 1, das Gebiet Bad Camberg-Kernstadt 10.000,00 Euro
  - b. Zone 2, für das Gebiet der Stadtteile Dombach, Erbach, Oberselters, Schwickershausen und Würges 8.000,00 Euro

## **§ 11 - Abstellplätze für Fahrräder**

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen sind geeignete Abstellplätze für Fahrräder in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen (notwendige Abstellplätze).
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Abstellplätze).
- (3) Die Zahl der nach Abs. 1 herzustellenden Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist. Bei der Abstellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Abstellplatz aufzurunden.
- (4) Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- (5) Im Übrigen gilt die Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung).

## **§ 12 - Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen
  - a. § 2 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Garagen und/oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
  - b. § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungs-änderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Garagen und/oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- (1) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000,00 Euro geahndet werden.
- (2) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (3) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Bad Camberg.

## **§ 13 - Inkrafttreten**

- (1) Die zweite Änderung der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Camberg tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

### **Bekanntmachungsvermerk:**

Die vorstehend ausgefertigte Satzung wurde am 26.09.2024 im Camberger Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Bad Camberg, 16.09.2024

Der Magistrat der Stadt Bad Camberg

gez. Daniel Rühl, Bürgermeister

**Anlage 1****zur zweiten Änderung der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Camberg vom 10.11.2009**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser	2 je Wohnung	keine
1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude Wohnungen bis 60 m <sup>2</sup> Wohnungen über 60 m <sup>2</sup>	1 je Wohnung 2 je Wohnung	1 je Wohnung 1 je Wohnung
1.3	Kinder-, Jugend-, Schülerinnen- und Schülerwohn- und –freizeitheime	1 je 15 Betten, jedoch mindestens 2 Stellplätze	2 je 3 Betten
1.4	Studentinnen-, Studenten-, Schwestern- und Pflegerwohnheime	1 je 5 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	2 je 3 Betten
1.5	Arbeitnehmerinnen-, Arbeitnehmerwohnheim	1 je 2 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	2 je 3 Betten
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 je 4 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	1 je 10 Betten
1.7	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	Keine
1.8	Asylbewerberwohnheime und -unterkünfte	1 je 5 Betten	2 je 3 Betten
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungs- räume allgemein	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichen Besucher/innenverkehr(Schalter-, Abfertigungs-oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche jedoch mindestens 3 Stellplätze	1 je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.3	Räume mit geringem Besucher/innenverkehr (Beratungsräume, Bestellpraxen und dergl.)	1 je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche jedoch mindestens 3 Stellplätze	keine
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 35 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden	1 je 60 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche

3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucher/innenverkehr	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.3	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte und Einkaufszentren	1 je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 je 15m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.4	Kioske und Imbissstände	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	

#### **4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen**

4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 je 5 Sitzplätze	1 je 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragshäuser)	1 je 7 Sitzplätze	1 je 7 Sitzplätze
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 je 25 Sitzplätze	1 je 25 Sitzplätze

#### **5. Sportstätten**

5.1	Sportplätze ohne Besucher/innen (z. B. Trainingsplätze)	1 je 200 m <sup>2</sup> Sportfläche	1 je 200 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucher/innenplätze	1 je 200 m <sup>2</sup> Sportfläche zusätzlich 1 je 15 Besucher/innenplätze	1 je 15 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucher/innenplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucher/innenplätze und Fitnesscenter	1 je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucher/innenplätze	1 je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche zusätzlich 1 je 15 Besucher/innenplätze
5.5	Tennisplätze ohne Besucher/innenplätze	4 je Spielfeld	2 je 1 Spielfeld
5.6	Tennisplätze mit Besucher/innenplätze	4 je Spielfeld zusätzlich 1 je 15 Besucher/innenplätze	2 je Spielfeld, zusätzlich 1 je 10 Besucher/innenplätze
5.7	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage	6 je Minigolfanlage
5.8	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn	4 je Bahn
5.9	Vereinshäuser- und -anlagen, soweit nicht unter 1 – 5, 8 aufgeführt	1 je 15 m <sup>2</sup> Vereinsraum oder je 200 m <sup>2</sup> Vereinsfläche	1 je 30 m <sup>2</sup> Vereinsraum 1 je 200 m <sup>2</sup> Vereinsfläche

## 6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

6.1	Gaststätten, Cafes, Bistros, Eisdielen, Biergärten	1 je 10 Sitzplätze, die bewirtschafteten Plätze im Freien werden nicht mitgerechnet soweit sie die bewirtschaftete Fläche im Innenbereich nicht übersteigen	1 je 4 Sitzplätze
6.2	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 4 Betten für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	1 je 5 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 10 Betten

## 7. Krankenanstalten und Pflegeheime

7.1	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 je 5 Betten	1 je 5 Betten
7.2	Sanatorien, Kuranstalten für langfristige Kranke	1 je 3 Betten	1 je 10 Betten
7.3	Pflegeheim	1 je 6 Betten	1 je 10 Betten

## 8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

8.1	Grundschulen	1 je 30 Schüler/innen	1 je 2 Schüler/innen
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 je 25 Schüler /innen zusätzlich 1 je 5 Schüler/innen über 18 Jahre	1 je 2 Schüler/innen
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 je 15 Schüler/innen	1 je 5 Schüler/innen
8.4	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergl.	1 je 25 Kinder, jedoch mindestens 2 Stellplätze	3 je 25 Kinder

## 9. Gewerbliche Anlagen

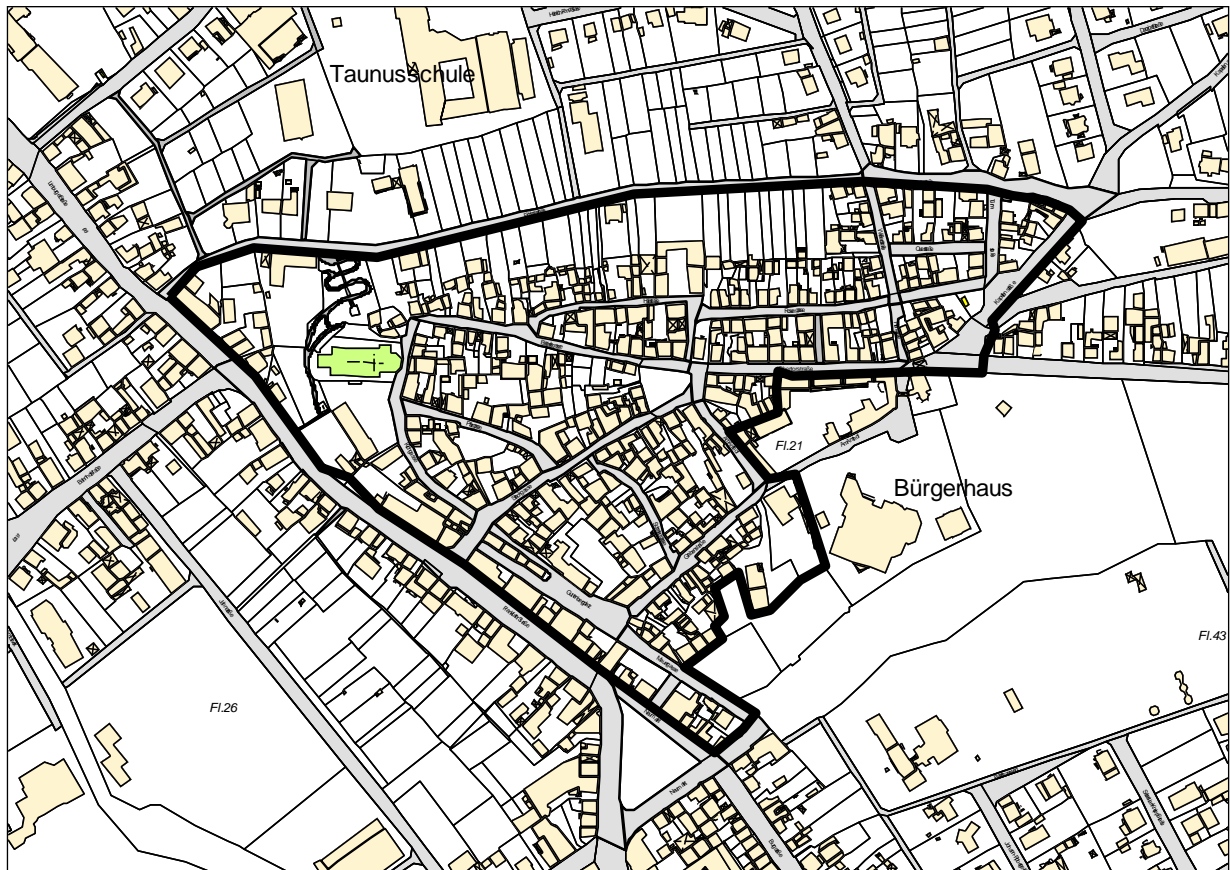
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> oder je 3 Beschäftigte	1 je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand	1 je 5 Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen und Pflegeplätze	10 je Pflegeplatz	keine
9.5	Kraftfahrzeug-Waschstraßen und Waschplätze	5 je Waschplatz	keine

9.6	Betriebe der Personenbeförderung (z. B. Taxi, Miet-wagen, Busse)	1 je Fahrzeug	1 je Fahrzeug
9.7	Transportunternehmen	1 je Fahrzeug oder Anhänger	keine
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 je Nutzungseinheit	1 je Nutzungseinheit
10.2	Friedhöfe	1 je 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10	1 je 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10
10.3	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Spielcasinos, Automaten-Hallen, Wettbüros	1 je 4 m <sup>2</sup> Nutzfläche ohne Personal- und Lagerräume	3 je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche ohne Personal- und Lagerräume
10.4	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 je 250 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 250 m <sup>2</sup> Nutzfläche



**Anlage 2**  
**zur Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Camberg vom 10. November 2009**

**Übersichtsplan der Reduktionszone gemäß § 3 der Satzung**



Bad Camberg, 16.09.2024

Der Magistrat der Stadt Bad Camberg

gez. Daniel Rühl, Bürgermeister