

# Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung)

Aufgrund der §§ 52 Abs. 2 S. 1 und 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2023 (GVBl. S. 378) in Verbindung mit §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main in ihrer Sitzung am 30.11.2023 folgende Satzung beschlossen:

## § 1

### Herstellung und Nutzbarkeit

- (1) Bauliche Anlagen, Grundstücke und andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 S. 1 und 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) und ihre Nutzung (**Anlagen**), bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet, aufgestellt oder genutzt werden, wenn Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (**Einstellplätze**) sowie Abstellplätze für (Sonder-)Fahrräder (**Abstellplätze**) in geeigneter Zahl, Lage, Größe und Beschaffenheit hergestellt werden (**notwendige Stellplätze**).
- (2) <sup>1</sup> Absatz 1 gilt entsprechend für Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen. <sup>2</sup> Maßgeblich ist der Stellplatzbedarf für die betreffende Nutzungseinheit in ihrer geänderten Form; ein eventueller durch die Änderung veranlasster Mehrbedarf ist gemäß Absatz 1 herzustellen.
- (3) Die notwendigen Stellplätze müssen spätestens ab dem Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. der Benutzbarkeit der Anlage fertiggestellt und gemäß ihrer Zweckbestimmung nutzbar sein.

## § 2

### Zahl der notwendigen Stellplätze im Allgemeinen

- (1) <sup>1</sup> Die Zahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzbedarf) bemisst sich nach Anlage 1. <sup>2</sup> Der Anteil für die Nutzung durch Besucher ist in dieser Bemessung enthalten. <sup>3</sup> Außerhalb der Sonderzonen (s. Anlage 2) gilt der reguläre Stellplatzbedarf, innerhalb der Sonderzonen ist der Stellplatzbedarf reduziert. <sup>4</sup> Bei der Zahl der notwendigen Stellplätze handelt es sich um ein **Mindestmaß**. <sup>5</sup> Im Bereich der Sonderzone 1 nach Anlage 2 handelt es sich in Bezug auf die Einstellplätze zugleich um das zulässige **Höchstmaß**. <sup>6</sup> Soweit bei Inkrafttreten dieser Satzung Einstellplätze rechtmäßigerweise tatsächlich errichtet sind, können diese bei Nutzungsänderungen und/oder Abbruch und Neubau (ggf.) abweichend vom Höchstmaß erhalten bleiben bzw. bis zu gleicher Zahl neu errichtet werden. <sup>7</sup> Wohnnutzungen gemäß Ziffern 1.1 und 1.2 in Anlage 1 unterliegen nicht den Regelungen zum Höchstmaß. <sup>8</sup> Die jederzeitige Möglichkeit, im Rahmen eines Bebauungsplanes zusätzliche oder andere Höchstmaße innerhalb und/oder außerhalb der Sonderzone 1 festzusetzen, bleibt unberührt.

- (2) <sup>1</sup> Für Anlagen und Nutzungen, die nicht in Anlage 1 aufgeführt sind, gelten die dort aufgezählten Tatbestände entsprechend, soweit hinsichtlich der Nutzungsart und des zu erwartenden Zu- oder Abgangsverkehrs Vergleichbarkeit besteht. <sup>2</sup> Im Übrigen richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der in Anlage 1 aufgeführten Tatbestände.
- (3) Neben den Einstellplätzen für Personenkraftwagen und den Abstellplätzen sind, soweit dies für die jeweilige Anlage und ihre bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich ist, Einstellplätze für Lastkraftwagen, Busse oder sonstige Sonderfahrzeuge herzustellen.
- (4) <sup>1</sup> Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen innerhalb einer Nutzungseinheit ist der Stellplatzbedarf für jeden Nutzungsbereich anhand der Tatbestände in Anlage 1 gesondert zu ermitteln. <sup>2</sup> Tritt eine Nutzung gegenüber der übrigen Nutzung einer Nutzungseinheit deutlich in den Hintergrund und ergänzt diese in nicht nennenswertem Umfang, so ist für die Bemessung des Stellplatzbedarfs einzig die Hauptnutzung maßgeblich.
- (5) <sup>1</sup> Im Einzelfall kann im pflichtgemäßen Ermessen und aufgrund besonderer Umstände – jeweils ganz oder teilweise – der Ein- und Abstellplatzbedarf als in anderer Weise gedeckt betrachtet werden, der Stellplatzbedarf geringer festgelegt werden oder die Herstellungspflicht entfallen. <sup>2</sup> Als Umstände im vorgenannten Sinne gelten insbesondere:
- (a) <sup>1</sup> Verschiedene Nutzungen von Anlagen erfolgen zu unterschiedlichen Nutzungszeiten, und außerhalb der Nutzungszeiten haben die Nutzungen (jeweils oder teilweise) einen geringeren Stellplatzbedarf; die Zahl der notwendigen Stellplätze kann sich hier abweichend von Absatz 1 nach dem größten, zeitgleich gegebenen Stellplatzbedarf bemessen. <sup>2</sup> Voraussetzung ist, dass die Nutzungszeiten der betreffenden Anlagen durch eine Baugenehmigung, einen Abweichungsbescheid oder eine Baulast nach HBO, durch eine Ausnahme oder Befreiung nach Baugesetzbuch (BauGB) oder anderweitig öffentlich-rechtlich gesichert sind.
- (b) <sup>1</sup> Es erfolgt die Nutzbarmachung von vorhandenen Flächen in und/oder die Aufstockung und/oder der Dachgeschossausbau bei Bestandsgebäuden; die Pflicht zur Herstellung des hierdurch entstehenden Mehrbedarfs an Ein- und Abstellplätzen kann entfallen. <sup>2</sup> Voraussetzung ist, dass das Bestandsgebäude formell und materiell rechtmäßig vor dem 01.01.2013 errichtet wurde. <sup>3</sup> Im Falle der Aufstockung zu Wohnzwecken darf der entstehende Mehrbedarf an Einstellplätzen 30% nicht übersteigen. <sup>4</sup> Im Falle von sonstigen Nutzungen darf der Mehrbedarf 10% des bisherigen Bedarfs an Einstellplätzen nicht übersteigen. <sup>5</sup> Ein Mehrbedarf von einem Einstellplatz ist in den Fällen der Sätze 3 und 4 grundsätzlich zulässig.
- (c) Bei temporärer Errichtung, Aufstellung oder Nutzung von Anlagen kann auf die Herstellung von Ein- und/oder Abstellplätzen ganz oder teilweise verzichtet werden.
- (d) <sup>1</sup> Es besteht ein offensichtliches Missverhältnis zwischen tatsächlichem und nach Absatz 1 ermitteltem Stellplatzbedarf. <sup>2</sup> Ein solches Missverhältnis kann jedoch auch dergestalt sein, dass der tatsächliche Bedarf über dem nach Absatz 1 ermittelten liegt.

### § 3

#### Anderweitiger Nachweis von Stellplätzen

- (1) <sup>1</sup> Im Einzelfall kann im pflichtgemäßen Ermessen zugelassen werden, dass der Ein- und Abstellplatzbedarf durch die dauerhaft gesicherte Umsetzung eines Mobilitätskonzepts gedeckt wird. <sup>2</sup> Bestandteile eines solchen Konzepts können etwa Angebote von Car-/ Fahrrad-/ E-Scooter-Sharing oder die Ausgabe von Job-Tickets sein. <sup>3</sup> Sätze 1 und 2 gelten nur für Vorhaben mit einem erstmaligen oder zusätzlichen, regulären Einstellplatzbedarf von mindestens 20.

- (2) <sup>1</sup> Einstellplätze können grundsätzlich durch (Sonder-) Fahrradabstellplätze und Stellplätze für motorisierte Zweiräder ersetzt werden. <sup>2</sup> Diese werden nicht auf den notwendigen Abstellplatzbedarf angerechnet. <sup>3</sup> Es ersetzen:
- (a) 2 Abstellplätze einen Einstellplatz, jeder 6. ersetzende Abstellplatz ist dabei als Sonderfahrradabstellplatz auszuführen;
  - (b) 1 Stellplatz für motorisierte Zweiräder (z.B. für Motorräder, Motorroller, E-Motorräder, E-Motorroller etc.) einen Einstellplatz.
- (3) <sup>1</sup> Innerhalb der Sonderzone können:
- (a) bis zu 50% der Einstellplätze durch Abstellplätze ersetzt werden,
  - (b) bis zu 20% der Einstellplätze durch Stellplätze für motorisierte Zweiräder ersetzt werden
- <sup>2</sup> Insgesamt können nach a) und b) nicht mehr als 50% der Einstellplätze ersetzt werden.
- (4) <sup>1</sup> Außerhalb der Sonderzone können:
- (a) bis zu 25% der Einstellplätze durch Abstellplätze ersetzt werden
  - (b) bis zu 10% der Einstellplätze durch Stellplätze für motorisierte Zweiräder
- <sup>2</sup> Insgesamt können nach a) und b) nicht mehr als 25% der Einstellplätze ersetzt werden.
- (5) <sup>1</sup> Bei Anlagen nach Ziffern 8.3 und 8.5 gemäß Anlage 1 können bis zu 50% der Einstellplätze durch Abstellplätze oder Stellplätze für motorisierte Zweiräder ersetzt werden, unabhängig von der Lage der Anlage im Stadtgebiet. <sup>2</sup> Insgesamt können bei diesen Anlagen nicht mehr als 50% der Einstellplätze ersetzt werden.
- (6) <sup>1</sup> Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch gerundet. <sup>2</sup> Ergibt die Ersetzungsberechnung ein Ergebnis mit ...,5 Dezimalstelle (z.B. 1,5), erfolgt die kaufmännische Aufrundung grundsätzlich zugunsten der notwendigen Einstellplätze
- (7) In folgenden Fällen ist ein anderweitiger Nachweis nach Abs. 1 bis 4 ausgeschlossen:
- (a) notwendige barrierefreie Einstellplätze;
  - (b) notwendige E-Einstellplätze;
  - (c) Mindestzahl gemäß Anlage 1
  - (d) notwendige Einstellplätze bei Einfamilienhäusern
  - (e) Anlagen nach Ziffern 2.2, 2.3, 3.2, 3.3, 4.3, 6.2, 6.3, 6.5, 6.6, 6.8, 7, 9.3, 9.7 - 9.10 und 10.1 der Anlage 1.
- (8) Die Regelungen der Satzung über den Ersatz von Einstellplätzen nehmen im rechtlichen zulässigen Rahmen immer Vorrang gegenüber anderen Regelwerken (etwa § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO), ausgenommen Bebauungsplänen.

#### § 4

##### Fiktives Stellplatzguthaben

- (1) <sup>1</sup> Bei Änderungen und/oder Nutzungsänderungen von Anlagen nach Absatz 2, für die keine Ein- und/oder Abstellplätze errichtet oder abgelöst wurden, gelten notwendige Stellplätze als in dem Umfang nachgewiesen, in dem die Anlage in ihrer noch ungeänderten Form notwendige Stellplätze nach dieser Stellplatzsatzung gemäß regulärem Stellplatzschlüssel nachzuweisen hätte. <sup>2</sup> Für solche Änderungen und/oder Nutzungsänderungen ist lediglich ein eventueller Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen herzustellen. <sup>3</sup> Soweit die Änderung und/oder Nutzungsänderung zu einer Minderung des Stellplatzbedarfs führt, verfällt das überschüssige fiktive Stellplatzguthaben.

- (2) § 4 gilt nur für Vorhaben,
- (a) die formell und materiell rechtmäßig errichtet, aufgestellt, eingerichtet und/oder genutzt wurden bzw. werden und
  - (b) denen keine notwendigen Stellplätze zugeordnet wurden/sind.

## § 5

### Lage der notwendigen Stellplätze

- (1) Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen, auf dem die Anlage liegt.
- (2) <sup>1</sup> Einstellplätze können auch auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden Grundstück hergestellt werden, wenn ihre Zuordnung zu dem Vorhaben öffentlich-rechtlich gesichert ist. <sup>2</sup> Zumutbar im Sinne des Satzes 1 ist im Falle von Wohnnutzung regelmäßig eine fußläufige Entfernung von bis zu 300 m, im Übrigen von bis zu 450 m.
- (3) <sup>1</sup> Die notwendigen Stellplätze müssen unabhängig voneinander nutzbar sein. <sup>2</sup> Satz 1 gilt auch für notwendige Stellplätze derselben Nutzungseinheit.
- (4) <sup>1</sup> Die Zuwegungen zu Abstellplätzen sind grundsätzlich kurz zu gestalten. <sup>2</sup> Abstellplätze bei gewerblichen Objekten mit Kunden- und Besucherverkehr sind in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Gebäudes zu errichten.

## § 6

### Größe und sonstige Beschaffenheit der Stellplätze

- (1) <sup>1</sup> Einstellplätze für Personenkraftwagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten bzw. Rampen sind nach den Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaVO) vom 15.11.2022 (GVBl. I, S. 648) in ihrer jeweils geltenden Fassung herzustellen. <sup>2</sup> Parallel zur Fahrgasse bzw. zur Verkehrsfläche angeordnete Einstellplätze für Personenkraftwagen sind in den Abmessungen von 2,40 m x 6,00 m herzustellen.
- (2) <sup>1</sup> Barrierefreie Einstellplätze für Personenkraftfahrzeuge sind in den Abmessungen von mindestens 3,50 m x 5,00 m herzustellen. <sup>2</sup> Sie sind als solche leicht erkennbar durch Beschilderung und/oder Bodenmarkierung zu kennzeichnen und für diesen Zweck zur Verfügung zu stellen. <sup>3</sup> Soweit die stellplatzauslösende Nutzung in ihrer Gestaltung Barrierefreiheit erfordert, ist die Erschließung der zugehörigen barrierefreien Einstellplätze barrierefrei und möglichst im direkten Anschluss an die Nutzung herzustellen. <sup>4</sup> Liegen die barrierefreien Einstellplätze nicht erdgeschossig (z.B. Tiefgarage, Untergeschoss, Parkdeck), soll ein interner barrierefreier Anschluss an die interne Erschließungsinfrastruktur erfolgen. <sup>5</sup> Die Vorschriften nach der GaVO und der DIN 18040 bleiben, soweit hier nichts anderes geregelt ist, anwendbar.
- (3) <sup>1</sup> Stellplätze für motorisierte Krafträder (z.B. für Motorräder, Motorroller, E-Motorräder, E-Motorroller und dgl.) sind in den Abmessungen 1,50 m x 2,70 m herzustellen. <sup>2</sup> Die Breite der Erschließungswege zu diesen Stellplätzen muss mindestens 2,50 m betragen. <sup>3</sup> Die lichte Höhe (Raumhöhe, Überdachung etc.) dieser Stellplätze und der Erschließungswege muss mindestens 2,00 m betragen, auch unter Unterzügen, Lüftungsleitungen und sonstigen Bauteilen. <sup>4</sup> Die Stellplätze sind geradlinig und ohne Neigung herzustellen; auf einer Länge von mindestens 10,00 m gilt dies ebenfalls für den davor liegenden Erschließungsweg.



- (4) Einstellplätze für Lastkraftwagen, Busse und sonstige Sonderfahrzeuge sind ihrem jeweiligen Zweck entsprechend herzustellen.
- (5) <sup>1</sup> Abstellplätze sollen ebenerdig liegen und müssen hindernisfrei erreichbar sein. <sup>2</sup> Werden sie auf anderen Ebenen hergestellt, muss die Zuwegung leichtgängig, z.B. mittels geeigneter Rampen erfolgen. <sup>3</sup> Die Zuwegung notwendiger (Sonder-) Abstellplätze über Aufzüge oder vergleichbare technische Lösungen ist ausgeschlossen. <sup>4</sup> Abstellplätze auf Gemeinschaftsflächen sind mit geeigneten Vorrichtungen zum Anschließen des Rahmens zu versehen. <sup>5</sup> Abstellplätze sind in den Abmessungen von mindestens 0,70 m x 2,00 m herzustellen. <sup>6</sup> Die Breite der Erschließungswege zu den Abstellplätzen muss mindestens 1,80 m, bei Schrägaustellung mindestens 1,30 m betragen. <sup>7</sup> Die Schrägaufstellung muss mindestens 45° betragen. <sup>8</sup> Sonderfahrradabstellplätze sind in den Abmessungen von mindestens 0,90 m x 2,75 m herzustellen. <sup>9</sup> Die Breite der Erschließungswege zu den Sonderfahrradabstellplätzen muss mindestens 2,50 m. <sup>10</sup> Im Falle der Schrägaufstellung muss diese mindestens 45° betragen. <sup>11</sup> Die lichte Höhe (Raumhöhe, Überdachung etc.) der (Sonderfahrrad-) Abstellplätze und der Erschließungswege muss mindestens 2,00 m betragen, auch unter Unterzügen, Lüftungsleitungen und sonstigen Bauteilen.
- (6) <sup>1</sup> Notwendige Einstellplätze und deren Erschließung dürfen nicht als Doppel-/Mehrfachparker, Parktresore, Lifts oder sonstige vergleichbare automatisierte bzw. technische Einrichtungen ausgeführt werden. <sup>2</sup> Notwendige (Sonderfahrrad-) Abstellplätze sind grundsätzlich in den satzungsgemäßen Maßen herzustellen. <sup>3</sup> Sie dürfen (kaufmännisch gerundet) zu höchstens 1/3 und nur durch solche platzsparenden technischen Lösungen (z.B. Doppelstockparker) nachgewiesen werden, die im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung bzw. Errichtung durch den Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (ADFC) empfohlen werden.
- (7) Einstellplätze für Kraftfahrzeuge von Besuchern müssen vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbar oder ausgeschildert sowie zu Besucherzeiten jederzeit zugänglich sein.

## § 6a

### Elektromobilität

- (1) <sup>1</sup> Ab einer Zahl von 3 Einstellplätzen müssen alle Einstellplätze mit einer Leitungsinfrastruktur<sup>1)</sup> ausgestattet sein. <sup>2</sup> Jeder 10. Einstellplatz muss mit einer Ladeinfrastruktur<sup>2)</sup> und einem Ladepunkt<sup>3)</sup> dauerhaft funktionsfähig ausgestattet sein (**E-Einstellplatz**).
- (2) <sup>1</sup> Ab einer Zahl von 3 Abstellplätzen muss mindestens jeder 3. Abstellplatz mit der technischen Voraussetzung (Stromzuleitung und geeignete Anschlussmöglichkeit<sup>4)</sup>) zur Ladung von Elektrofahrrädern dauerhaft funktionstüchtig ausgestattet sein (**E-Abstellplatz**).
- <sup>2</sup> Sonderfahrradabstellplätze sind stets als E-Abstellplatz auszuführen (**E-Sonderfahrradabstellplätze**); sie werden auf die Zahl der E-Abstellplätze angerechnet. <sup>3</sup> Es gilt dabei immer die höhere Zahl an E-(Sonderfahrrad-) Abstellplätzen.

<sup>1</sup> Gesamtheit aller Leitungsführungen zur Aufnahme von elektro- und datentechnischen Leitungen in Gebäuden oder im räumlichen Zusammenhang von Gebäuden vom Stellplatz über den Zählpunkt einer/eines Anschlussnutzerin/Anschlussnutzers bis zu den Schutzelementen

<sup>2</sup> Summe aller elektrotechnischen Verbindungen, Mess-, Steuer- und Regelungseinrichtungen, einschließlich Überstrom- und Überspannungsschutzeinrichtungen, die zur Installation, zum Betrieb und zur Steuerung von Ladepunkten für die Elektromobilität notwendig sind

<sup>3</sup> Einrichtung, die zum Aufladen von Elektrokräftenfahrzeugen geeignet und bestimmt ist und an der zur gleichen Zeit mindestens ein Elektrokräftenfahrzeug aufgeladen werden kann

<sup>4</sup> z.B. Standard-Haushaltssteckdose mit in Deutschland üblicher Stromversorgung/Spannung

- (3) <sup>1</sup> Der Berechnung nach Absätzen 1 und 2 ist immer die Gesamtzahl an bestehenden und hinzukommenden/abzuziehenden Ein- bzw. Abstellplätzen zugrunde zu legen. <sup>2</sup> Bestehende Stellplätze müssen jedoch nicht technisch nachgerüstet werden; der Nachweis an E-Mobilität ist nur mit Stellplätzen zu führen, die hinzukommen oder als Ersatz für den Altbestand neu errichtet werden.

## § 7

### Gestaltung der Stellplätze

- (1) <sup>1</sup> Stellplätze sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder in ähnlicher luft- und wasserdurchlässiger Ausbaweise (Schotterrassen, Rasenkammersteine, Rasenwaben, breittufiges Pflaster o.ä.) und nach Möglichkeit mit klimaschutzgerechten Materialien auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. <sup>2</sup> Sie sind angemessen und artenschutzgerecht zu beleuchten. <sup>3</sup> In einer Breite von 0,5 m ist die jeweilige Stellplatzfläche entlang ihrer Seiten mit ebener Oberfläche sowie geschlossenem oder eng verfugtem Belag, jedoch flächig versickerungsfähig herzustellen. <sup>4</sup> Barrierefreie Einstellplätze, Stellplätze für Krafträder sowie (Sonderfahrrad-) Abstellplätze sind in Gänze mit ebener Oberfläche sowie geschlossenem oder eng verfugtem Belag, jedoch flächig versickerungsfähig herzustellen. <sup>5</sup> Soweit Oberflächen von Tiefgaragen und sonstigen Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überbaut oder anderweitig baulich genutzt sind, sind diese dauerhaft als bepflanzte Grünfläche herzustellen und zu erhalten; eine Gestaltung mit Kies, Steinen, Schotter, Kunstrasen, Folien und sonstigen nicht-pflanzlichen Materialien ist ausgeschlossen. <sup>6</sup> Die Oberflächen/Dächer von Garagenanlagen, die oberhalb der Geländeoberfläche liegen und eine maximale Dachneigung von 10% haben, sind extensiv zu begrünen; dabei
- (a) sind mit Garagenanlagen jegliche überdachte Einstellplätze gemeint, unabhängig von der Anzahl der Einstellplätze, der Größe der Anlage, deren Abschließbarkeit oder deren Einschluss mit Wänden;
  - (b) muss die durchwurzelbare Substratschicht mindestens 0,10 m betragen.
- (2) Einstellplätze sind durch geeignete Bepflanzungen (Bäume, Hecken und Sträucher) abzuschirmen; die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- (3) <sup>1</sup> Für je angefangene fünf Einstellplätze in der Freifläche ist zusätzlich (d.h. nicht statt eines Stellplatzes) ein standortgerechter, heimischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) sowie einer Mindestwuchshöhe von 12 Metern (die in Einzelfällen auf Antrag auf 6 Meter reduziert werden kann) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. <sup>2</sup> Gleiches gilt zusätzlich für je angefangene 16 (Sonderfahrrad-) Abstellplätze in der Freifläche. <sup>3</sup> Erforderlich ist dabei eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 6,00 qm um den Baum herum mit einem Abstand von der Mitte des Baumes bis zu jedem Rand der Baumscheibe von mindestens 0,75 m; es muss ein durchwurzelbarer Erdraum mit gut geeignetem Boden oder Substrat von mindestens 12 cbm hergestellt werden; die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen (Holzpfähle, Metallbügel o.ä.) gegen Beschädigungen (z.B. durch Kraftfahrzeuge) zu sichern; Baumscheibe und Sicherungsmaßnahmen sind dauerhaft freizuhalten und zu erhalten. <sup>4</sup> Abs. 3 gilt nur für Stellplätze in der Freifläche. <sup>5</sup> Bei Herstellung von Doppelparkern oder ähnlichen Parksyste men gelten übereinanderliegende Einstellplätze für die vorstehende Bepflanzungspflicht als ein Einstellplatz.
- (4) Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen in der Freifläche müssen in Summe einen mittleren Abflussbeiwert von höchstens von höchstens 0,15 ( $\Psi_m$ ) haben.

## § 8

### Ablösung der Herstellungspflicht für Einstellplätze

- (1) <sup>1</sup> Den zur Herstellung von notwendigen Einstellplätzen Verpflichteten kann auf Antrag und gegen Zahlung eines Geldbetrages die Herstellung von Einstellplätzen ganz oder teilweise erlassen werden (Ablösung), wenn und soweit die Herstellung nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. <sup>2</sup> Ein Ablöseanspruch besteht nicht.
- (2) <sup>1</sup> Durch die Zahlung des Ablösungsbetrages entfällt insoweit die Herstellungspflicht. <sup>2</sup> Abgelöste Einstellplätze gelten als im Sinne des § 1 Absatz 1 hergestellt.
- (3) Der Geldbetrag nach Absatz 1 beträgt 7.500,00 EUR je abgelösten Einstellplatz.

## § 9

### Anlagen zur Stellplatzsatzung

Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil der Stellplatzsatzung.

## § 10

### Sonstige Anforderungen an Anlagen und Stellplätze

<sup>1</sup> Soweit sich aus anderen auf Anlagen und/oder Ein- bzw. Abstellplätze anwendbaren Vorschriften weitergehende Anforderungen an Ein- bzw. Abstellplätze ergeben, bleiben diese von den Regelungen dieser Stellplatzsatzung unberührt. <sup>2</sup> Soweit sich hieraus entgegenstehende Anforderungen ergeben, haben die Regelungen dieser Stellplatzsatzung im rechtlich zulässigen Rahmen demgegenüber Vorrang. <sup>3</sup> Soweit bestehende oder zukünftige Bebauungspläne der Stadt Offenbach am Main Abweichungen von dieser Stellplatzsatzung vorsehen, haben diese Vorrang gegenüber den Regelungen der Satzung.

## § 11

### Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Absatz 1 Nr. 23 HBO handelt, wer
  - (a) entgegen § 1 Absatz 1 dieser Stellplatzsatzung Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, aufstellt oder nutzt, ohne die notwendigen Ein- bzw. Abstellplätze entsprechend den Vorgaben dieser Stellplatzsatzung hergestellt zu haben;
  - (b) entgegen § 1 Absatz 2 dieser Stellplatzsatzung Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an notwendigen Ein- bzw. Abstellplätzen entsprechend den Vorgaben dieser Stellplatzsatzung hergestellt zu haben.
- (2) Die jeweilige Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 15.000,00 EUR geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Offenbach am Main.


## §12

### Schluss- und Übergangsbestimmungen

- (1) <sup>1</sup>Diese Satzung tritt mit dem Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. <sup>2</sup> Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt – soweit in diesem Zeitpunkt noch in Kraft – die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main vom 20.12.2021 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 15.12.2022 außer Kraft.
- (2) Für Genehmigungs- und sonstige Antragsverfahren, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits anhängig und noch nicht entschieden waren, kann die Bauherrschaft die Anwendung der materiellen Rechtslage wählen, welche im Zeitpunkt der Antragstellung galt.
- (3) Für genehmigungsfreie Vorhaben, deren Ausführung im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits begonnen worden und die noch nicht fertiggestellt waren, kann die Bauherrschaft die Anwendung der Rechtslage wählen, welche im Zeitpunkt des Baubeginns galt.
- (4) Diese Satzung gilt nicht für Vorhaben, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits
  - (a) genehmigt
  - (b) fertiggestellt und/oder
  - (c) zu Baurecht gelangt waren.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung (einschließlich ihrer Anlagen 1 und 2) mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Stadt Offenbach am Main, den 01. DEZ. 2023

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Felix Schwenke  
Oberbürgermeister

Offenbach am Main, den 01. DEZ. 2023

Der Magistrat



Dr. Felix Schwenke  
Oberbürgermeister



# Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung)

## – Anlage 1 –

### Vorbemerkungen

1. Der Begriff der Nutzungsfläche im Sinne der nachfolgenden Tabelle bestimmt sich gemäß DIN 277 in ihrer jeweils gültigen Fassung (Nettogrundflächen abzüglich der Technischen Funktionsflächen und der Verkehrsflächen).

Für die Bestimmung der Nutzungsfläche im Sinne der Nr. 9.4 der Tabelle ist bei Hochregallagern die Grundfläche der Hochregale zugrunde zu legen.

2. Barrierefreie Einstellplätze für Personenkraftwagen

Bei allen Vorhaben mit einem Einstellplatzbedarf von 10 bis 30 sind davon jeweils 2, je angefangene weitere 20 notwendige Einstellplätze ist davon jeweils 1 weiterer Einstellplatz als barrierefreier Einstellplatz auszuführen.

3. Zahl der notwendigen Sonderfahrradabstellplätze

Soweit nachfolgend nichts Anderes bestimmt ist, ist jeder 12. notwendige Abstellplatz als Sonderfahrradabstellplatz auszuführen.

4. Der nach Anlage 1 ermittelte Bedarf wird jeweils kaufmännisch gerundet auf einen vollen Stellplatz. Das gilt für Flächenstellplatzschlüssel wie für sämtliche sonstigen Maßeinheiten (z.B. Schlüssel nach Personenzahlen) gleichermaßen.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)		Zahl der Abstellplätze (AP)
		Regulär	Sonderzone	

1. Wohnen				
1.1	Wohnen; als „Wohneinheit“ gelten auch Einzelzimmernutzungen (z.B. Wohngemeinschaftszimmer)	1 je Wohneinheit und Baugrundstück	unverändert	2 je Wohneinheit und Baugrundstück
1.2	Wohnen für Kinder, Jugendliche, Schüler*innen	1 je 15 Plätze, mindestens 3	1 je 20 Plätze, mindestens 3	1 je 2 Plätze, mindestens 2
2. Büro- und Verwaltungsräume; Praxisräume (einschl. medizinische Praxen, Physiotherapiepraxen, Massagepraxen)				
2.1	Allgemein	1 je 60 qm Nutzungsfläche, mindestens 2 je Nutzungseinheit	1 je 120 qm Nutzungsfläche, mindestens 2 je Nutzungseinheit	1 je 60 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
2.2	Nutzungen mit erheblichem Besucheraufkommen (Schalterräume, zentrale Verwaltungseinrichtungen u. dgl.)	1 je 40 qm Nutzungsfläche, mindestens 3 je Nutzungseinheit	1 je 70 qm Nutzungsfläche, mindestens 3 je Nutzungseinheit	1 je 50 qm Nutzungsfläche, mindestens 3
2.3	Praxisräume	1 je 30 qm Nutzungsfläche, mindestens 3 je Nutzungseinheit	1 je 50 qm Nutzungsfläche, mindestens 3 je Nutzungseinheit	1 je 80 qm Nutzungsfläche, mindestens 3
3. Verkaufsstätten (einschl. Multimedia-Verleih, Sonnenstudios, Kosmetikstudios, Friseursalons, Reisebüro)				
3.1	Verkaufsstätten unterhalb der Großflächigkeit (einschließlich Kioske, Imbissstände)	1 je 40 qm Nutzungsfläche, mindestens 1 je Nutzungseinheit	1 je 60 qm Nutzungsfläche, mindestens 1 je Nutzungseinheit	1 je 50 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
3.2	großflächige Verkaufsstätten, Einkaufszentren	1 je 30 qm Nutzungsfläche, mindestens 2 je Nutzungseinheit	1 je 50 qm Nutzungsfläche, mindestens 2 je Nutzungseinheit	1 je 100 qm Nutzungsfläche
3.3	Verkaufsstätten mit Wettannahme und sonstigen Glücksspielangeboten	1 je 15 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 20 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 10 qm Nutzungsfläche, mindestens 2

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)		Zahl der Abstellplätze (AP)
		Regulär	Sonderzone	

4. Ausstellung- und Veranstaltungshäuser, Stätten der Zusammenkunft				
4.1	Museen, Galerien, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 je 230 qm Nutzungsfläche, mindestens 3	1 je 460 qm Nutzungsfläche, mindestens 3	1 je 200 qm Nutzungsfläche, mindestens 5
4.2	Theater, Konzerthäuser, Varietés, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Multiplexkinos, Vortragssäle, Bürgerhäuser, Vereinshäuser etc.	1 je 25 qm Nutzungsfläche, mindestens 3	1 je 45qm Nutzungsfläche, mindestens 3	1 je 30 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
4.3	Religiöse Einrichtungen wie Kirchen, Moscheen, Tempel etc.	1 je 15 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 25 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 25 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
5. Sport- und Spielstätten				
5.1	Sportplätze, Sportstadien, Freibäder, Freiluftbäder; sonstige Sport- und Spielstätten und Erholungsanlagen im Freien	1 je 250 qm Sport-/ Spiel-/ Erholungsfläche, mindestens 3	1 je 400 qm Sport-/ Spiel-/ Erholungsfläche, mindestens 3	1 je 250 qm Sport-/ Spiel-/ Erholungsfläche, mindestens 5
5.2	Turnhallen, Sporthallen, Fitnessstudios, Tanz-, Ballett-, Sportschulen; Hallen-/Saunabäder (sonstige) Sport- und Spielstätten in Räumen	1 je 50 qm Sport-/ Spiel-/ Erholungsfläche, mindestens 3	1 je 80 qm Sport-/ Spiel-/ Erholungsfläche, mindestens 3	1 je 50 qm Sport-/ Spiel-/ Erholungsfläche, mindestens 3
5.3	Tennis-, Squash-, Badminton-, Volleyballplätze (in- und outdoor); Minigolf; Bowling-/ Kegelbahnen	2 je Spielfeld/Minigolfanlage/Bahn	1 je Spielfeld/Minigolfanlage/Bahn	2 je Spielfeld/Minigolfanlage/Bahn, mindestens 2
5.4	Bootshäuser und Bootslicheplätze	1 je 4 Bootslicheplätze	1 je 6 Bootslicheplätze	1 je 4 Bootslicheplätze
5.5	Ziffern 5.1 bis 5.4, wenn Zuschauerplätze vorgesehen sind	zusätzlich 1 je 15 Plätze für Zuschauer*innen	zusätzlich 1 je 25 Plätze für Zuschauer*innen	zusätzlich 1 je 10 Plätze für Zuschauer*innen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)		Zahl der Abstellplätze (AP)
		Regulär	Sonderzone	

6. Gaststätten, Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe				
6.1	Schank- und Speisewirtschaften (wie z.B. Gaststätten, Cafés, Bistros, Imbissstuben, sonstige Lokale) jeweils mit reiner Innen- oder Außengastronomie	1 je 35 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 50 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 20 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
6.2	Nutzungen nach Nr. 6.1 mit Wettannahme, mit Darbietung/Übertragung von Sportereignissen und/oder mit Anzeige von Informationen über Wettquoten	1 je 15 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 20 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 10 qm Nutzungsfläche mindestens 2
6.3	Shishabars, Musikbars	1 je 15 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 20 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 10 qm Nutzungsfläche mindestens 2
6.4	Einrichtungen nach Nr. 6.1, 6.2 und 6.3 mit zusätzlicher Außenbewirtung	die zusätzliche Außennutzungsfläche bleibt unberücksichtigt	die zusätzliche Außennutzungsfläche bleibt unberücksichtigt	zusätzlich 1 je 40 qm Nutzungsfläche
6.5	Tanzlokale, Diskotheken	1 je 8 qm Nutzungsfläche, mindestens 3	unverändert	1 je 10 qm Nutzungsfläche
6.6	Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Automatenhallen, sonstige Stätten mit Spiel- und/oder Unterhaltungsgeräten (Kicker, Flipper, Billard, Paintball etc.), sonstige Vergnügungsstätten	1 je 12 qm Nutzungsfläche, mindestens 3	unverändert	1 je 10 qm Nutzungsfläche
6.7	Bordelle, bordellähnliche Betriebe, ähnliche Erotikbetriebe	1 je 15 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	unverändert	1 je 25 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
6.8	Hotels, Pensionen, Kurheime, sonstige Beherbergungsbetriebe	1 je 3 Gästezimmer	1 je 5 Gästezimmer	1 je 4 Gästezimmer, mindestens 2
6.9	Jugendherbergen	1 je 15 Schlafplätze	1 je 30 Schlafplätze	1 je 10 Schlafplätze, mindestens 2



Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)		Zahl der Abstellplätze (AP)
		Regulär	Sonderzone	

7. Krankenhäuser und ähnliche Einrichtungen				
	Krankenhäuser, Privatkliniken, Sanatorien, Kuranstalten; vergleichbare Anlagen für gesundheitliche Zwecke mit längerfristigem Aufenthalt	1 je 5 Betten/Plätze, mindestens 3	1 je 8 Betten/Plätze, mindestens 3	1 je 25 Betten/Plätze, mindestens 3
8. Lehreinrichtungen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche				
8.1	Kindergärten, Kindertagesstätten  Stellplätze für Hol- und Bringzone	1 je 25 Kinder, mindestens 2  1 je 20 Kinder, mindestens 2	1 je 30 Kinder, mindestens 2  1 je 25 Kinder, mindestens 2	1 je 20 Kinder zusätzl. Fläche von 20qm für Kinderfortbewegungsmittel  1 je 20 Kinder  Sonderfahräder: 1 je Einrichtung Hol- und Bringzone: 1 je 30 Kinder
8.2	Grundschulen	1 je 50 Schüler*innen, mindestens 2	1 je 60 Schüler*innen, mindestens 2	1 je 4 Schüler*innen  Sonderfahräder: 1 je Einrichtung
8.3	sonstige allgemeinbildende Schulen, berufsbildende Schulen	1 je 20 Schüler*innen	1 je 25 Schüler*innen	1 je 4 Schüler*innen  Sonderfahräder: 1 je Einrichtung

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)		Zahl der Abstellplätze (AP)
		Regulär	Sonderzone	
8.4	Sonderschulen  Stellplätze für Hol- und Bringzone	1 je 15 Schüler*innen  einrichtungs-/betriebsabhängig	1 je 20 Schüler*innen  einrichtungs-/betriebsabhängig	1 je 15 Schüler*innen  Sonderfahräder: mindestens 1 je Einrichtung
8.5	Fachhochschulen, Hochschulen	1 je 15 Studierende	1 je 20 Studierende	1 je 5 Studierende  Sonderfahräder: jeder 10. Abstellplatz, mindestens 1 je Einrichtung
8.6	Jugendfreizeiteinrichtungen	1 je 20 Besucher*innen-Plätze, mindestens 2	1 je 25 Besucher*innen-Plätze, mindestens 2	1 je 5 Besucher*innen-Plätze  Sonderfahräder: mindestens 1 je Einrichtung
<b>9.</b>	<b>Sonstige gewerbliche Einrichtungen</b>			
9.1	Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 70 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 130 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 70 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
9.2	Industriebetriebe	1 je 120 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 240 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 100 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
9.3	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 200 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 300 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 150 qm Nutzungsfläche, mindestens 2

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)		Zahl der Abstellplätze (AP)
		Regulär	Sonderzone	
9.4	Tankstellen	2	unverändert	2
9.5	für Verkaufsfläche an Tankstellen	Zuschlag nach Nr. 3.1, 3.2 und 3.3	Zuschlag nach Nr. 3.1, 3.2 und 3.3	Zuschlag nach Nr. 3.1, 3.2 und 3.3
9.6	für Kfz-Pflegeplätze an Tankstellen	Zuschlag nach Nr. 9.7 oder 9.8	Zuschlag nach Nr. 9.7 oder 9.8	2
9.7	automatische Kfz- Waschanlagen	5 je Waschanlage	unverändert	2
9.8	Kfz-Wasch- und Pflegeplätze	1 je 3 Plätze	unverändert	2
9.9	Kfz-Werkstätten	1 je 80 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	unverändert	2
<b>10. Verschiedenes</b>				
10.1	Wohnungen und Wohnhäuser, die ganz oder teilweise dauerhaft oder zeitweise zu Beherbergungszwecken genutzt werden (z.B. Ferienwohnungen; Ferienzimmer; Ferien- und Wochenendhäuser); als „Nutzungseinheit“ gelten bei Einzelzimmernutzungen die jeweiligen Einzelzimmer	1,5 je Nutzungseinheit	unverändert	2 je Nutzungseinheit, bei Einzelzimmernutzung 1 je Nutzungseinheit
10.2	Kleingartenanlagen, -tierzuchtanlagen	1 je 3 Nutzungseinheiten	unverändert	1 je 2 Nutzungseinheiten
10.3	Friedhöfe	1 je 2.000 qm Anlagenfläche, mindestens 10	unverändert	1 je 750 qm Anlagenfläche, mindestens 2

# Anlage 2 Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach

