

# **Satzung**

## **der Stadt Mühlheim am Main über Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder**

### **(Stellplatzsatzung)**

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 01. April 1993 (GVBl. 1992 S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1999 (GVBl. 2000 I, S. 2), in Verbindung mit den §§ 44 und 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mühlheim am Main in der Sitzung am 09.12.2004 die nachstehende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Begriffsdefinition**

Stellplätze dienen der Unterbringung von Kraftfahrzeugen; Abstellplätze dienen der Unterbringung von Fahrrädern.

Stellplätze können sein:

- nicht überdachte Stellplätze
- Carports
- Garagen

Carports sind überdachte Stellplätze, die mit Ausnahme der notwendigen Stützen zu vier Seiten hin offen sind.

#### **§ 2**

##### **Geltungsbereich**

Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für das Gebiet der Stadt Mühlheim am Main, sofern in einem rechtskräftigen Bebauungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen getroffen sind.

# 14.04

## **§ 3 Herstellungspflicht**

- (1) Bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe auf dem Baugrundstück hergestellt werden (notwendige Stellplätze und Abstellplätze). Diese müssen spätestens zum Zeitpunkt der Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen vorhanden sein.
- (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 auf dem Baugrundstück hergestellt wird.
- (3) Wird bei bestehenden Gebäuden, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung fertiggestellt wurden, Aufenthaltsraum durch die Änderung des Daches oder der Nutzung des Dachraumes neu geschaffen, entsteht hierdurch keine Pflicht zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen (§ 52 (2) Nr. 4 b) HBO).
- (4) Die Anwendung des § 52 (4) HBO ist ausgeschlossen.

## **§ 4**

unbesetzt

## **§ 5 Größe der Stellplätze**

Die Größe eines Stellplatzes inklusive Zufahrt beträgt 20 m<sup>2</sup>.

## **§ 6 Lage der Stellplätze sowie der Abstellplätze**

- (1) Stellplätze sind verkehrssicher anzulegen und so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche auf möglichst kurzem Wege und ohne das Überqueren anderer Stellplätze erreicht werden können. Bei reinen Wohngebäuden mit weniger als drei Wohneinheiten

ist die Anordnung von Stellplätzen, die das Überqueren anderer Stellplätze notwendig macht („gefangene Stellplätze“), zulässig.

Durch Zufahrten zu Grundstücken darf die Anlage öffentlicher Stellplätze im Straßenraum nicht mehr als unbedingt notwendig eingeschränkt werden.

- (2) Ist die Herstellung von notwendigen Stellplätzen auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen diese auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer fußläufiger Entfernung vom Baugrundstück hergestellt werden. Voraussetzung ist, dass die Nutzung des anderen Grundstücks zum Nachweis notwendiger Stellplätze öffentlich-rechtlich gesichert ist. Die zumutbare fußläufige Entfernung vom Baugrundstück beträgt maximal 300 Meter.
- (3) In Wohngebieten gemäß § 3, 4 und 4 a Baunutzungsverordnung ist die Anlage von nicht überdachten Stellplätzen im Vorgarten nur zulässig, wenn mindestens 50 % der Vorgartenfläche gärtnerisch angelegt und komplett unversiegelt ist. Die Anlage von Garagen und Carports im Vorgarten ist generell nicht zulässig.

Für je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm, gemessen in 1,00 m Höher, mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

- (4) Abstellplätze müssen ebenerdig oder über befahrbare Rampen erreichbar sein. Treppen sind nicht zulässig. Die Abstellplätze sind gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05), herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, anzuordnen.

### **§ 7**

#### **Zahl der Stellplätze und Abstellplätze**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage I, die wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist. Dezimalstellen bei den errechneten Stellplatzzahlen sind nach den mathematischen Regeln zu runden.
- (2) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze nach dem höchsten gleichzeitigen Bedarf.

## 14.04

- (3) Abweichungen von der Zahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze können im Einzelfall zugelassen werden. In den dafür festgelegten Zonen gem. Anlage III kann in Ausnahmefällen die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze und Abstellplätze verringert werden. Gegebenenfalls kann auf den Nachweis von Stellplätzen und Abstellplätzen auch ganz verzichtet werden. Diese Regelung gilt nur für Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Gastronomie.
- (4) Entfällt
- (5) Entfällt

### **§ 8**

#### **Ablösung der Herstellungspflicht**

- (1) Eine Ablösung von der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ist möglich, wenn die notwendigen Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellbar sind.
- (2) Der bei einer Ablösung an die Stadt zu zahlende Geldbetrag beträgt 15.000,00 € je Stellplatz.

### **§ 9**

#### **Verzicht auf die Herstellung von Stellplätzen**

Auf die Herstellung der notwendigen Stellplätze für Büro- und Verwaltungsgebäude sowie gewerbliche Produktionsstätten und Handwerksbetriebe kann ganz oder zum Teil verzichtet werden, wenn sich der Bauherr öffentlich-rechtlich verpflichtet, Jahreskarten des Rhein-Main-Verkehrsverbundes zu erwerben, die der Preisstufe für die Entfernung Mühlheim-Offenbach entsprechen und sie seinen Beschäftigten unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Zahl der Jahreskarten errechnet sich wie die Zahl der notwendigen Stellplätze. Die Entscheidung über den Umfang des Verzichtes auf die Herstellung von Stellplätzen trifft der Magistrat. Die Verpflichtung ist als Baulast einzutragen.

**§ 10**  
**Bußgeldvorschriften**

- (1) Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig der Stellplatzsatzung der Stadt Mühlheim am Main zuwiderhandelt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten gemäß Absatz 1 können mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

**§ 11**  
**Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am 01. Januar 2005 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung der Stadt Mühlheim am Main vom 01.01.2002 außer Kraft.

Mühlheim am Main, den 13.12.2004

**Der Magistrat der  
Stadt Mühlheim am Main**

Bernd Müller  
Bürgermeister

- (1. Änderung Stadtverordnetenbeschluss vom 27.06.2019 und 12.09.2019, in Kraft seit 01.10.2019)
- (2. Änderung Stadtverordnetenbeschluss vom 18.02.2021, in Kraft ab 01.03.2021)
- (3. Änderung Stadtverordnetenbeschluss vom 18.11.2021, in Kraft ab 01.12.2021)
- (4. Änderung Stadtverordnetenbeschluss vom 29.02.2024, in Kraft ab 08.03.2024)

	NUTZUNG	STELLPLÄTZE	ABSTELLPLÄTZE
1	WOHNGEBÄUDE		
1.1	Allgemeine Wohngebäude		
1.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	1,5 Stpl. je Wohnung Abweichend hiervon gilt im Stadtteil Lämmerspiel 2,0 Stpl. je Whg.	Abweichend hiervon gilt im Stadtteil Lämmerspiel 2,0 Abstellpl. je Whg.
1.1.2	Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohnungen)	1,5 Stellplätze pro Wohnung (unabhängig von § 7 Abs. 5) Abweichend hiervon gilt im Stadtteil Lämmerspiel: 1,5 Stpl. je Wohnung, wobei 1,0 Stpl. bei bis zu 2-Zimmer Whg. und 2,0 Stpl. je 4-Zimmer-Whg. hergestellt werden müssen. Ab 5 Wohnungen ist zusätzlich 1,0 Stpl. als Besucherstellplatz und je 7 weiteren Wohnungen jeweils 1,0 weitere Stpl. als zusätzlicher Besucherstellplatz zu errichten. Für barrierefrei erreichbare 2-Zimmer-Whg. mit einer Maximalgröße von 60 qm, die über die gesetzlich vorgegebene Anzahl gemäß § 54 (1) HBO (von derzeit 20 Prozent) bis maximal 50 Prozent des Wohnungsbestandes hinausgehen, reduzieren sich die Anforderungen an Stellplätze um den Faktor 0,20.	2 je 100 qm Wohnfläche*  Abweichend hiervon gilt im Stadtteil Lämmerspiel 2,0 Abstellpl. je Whg.
1.2	nicht besetzt		
1.3	Altenpflegeheime	1 Stpl. je 10 Betten	1 je 10 Betten
1.4	Wohnheime für Asylsuchende, Flüchtlinge	0,2 Stpl. je Wohnung oder 1 Stpl. je 15 Betten	1 je Wohnung oder 1 je 3 Betten 1 Stpl. je 2 Betten
1.5	sonstige Wohnheime	1 Stpl. je 2 Betten	
2	GEBÄUDE MIT BÜRO-, VERWALTUNGS- UND PRAXISRÄUMEN		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter,- Abfertigungs- und Beratungsräume) Arztpraxen, Solarien und dergleichen.	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche

\*Wohnflächen gem. WoFIV

## Anlage I zur Stellplatzsatzung 2005

NUTZUNG		STELLPLÄTZE	ABSTELLPLÄTZE
chen.			
3	VERKAUFSSTÄTTEN		
3.1	Läden, Videotheken	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
3.2	Verbrauchermärkte mit mehr als 600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
4	Versammlungsstätten, Kirchen	1 je 10 Sitzplätze	1 je 10 Sitzplätze
5	SPORTSTÄTTEN		
5.1	Sportplätze	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze
5.2	Fitness-Studios	1 je 30 m <sup>2</sup> Sportfläche	1 je 30 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.3	Sporthallen	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze
5.4	Freibäder	1 je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	1 je 100 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.5	Hallenbäder und Saunen	1 je 10 Kleiderablagen	1 je 10 Kleiderablagen
5.6	Tennisplätze	2 je Spielfeld, zusätzlich 1 je	1 je Spielfeld, zusätzlich 1 je

## Anlage I zur Stellplatzsatzung 2005

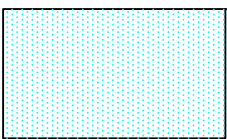
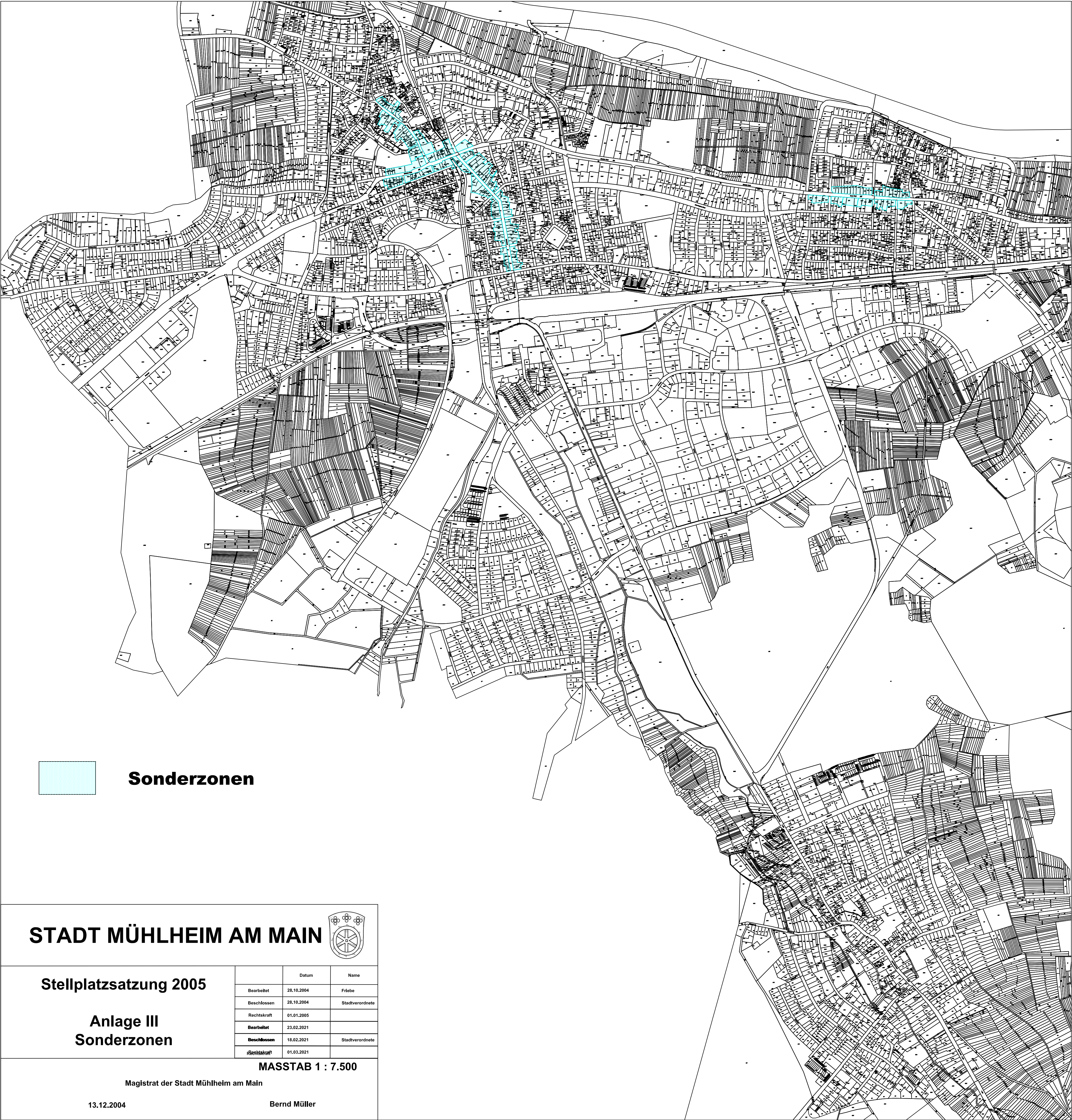
NUTZUNG		STELLPLÄTZE	ABSTELLPLÄTZE
5.7	Minigolfplätze	15 Besucherplätze	15 Besucherplätze
5.8	Kegel- und Bowlingbahnen	6 je Minigolfanlage 2 je Bahn	3 je Minigolfanlage 1 je Bahn
5.9	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 je 3 Bootsliegeplätze	1 je 6 Bootsliegeplätze
5.10	Reithallen	1 je 2 Pferdeboxen	1 je 4 Pferdeboxen
6	GASTSTÄTTEN UND BEHERBUNGS- BETRIEBE		
6.1	Gaststätten, Internetcafés, Imbißstuben und Bars	1 Stpl je 15 m <sup>2</sup> Gastraum- fläche	1 je 15 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.2	Discotheken und Spielsalons	1 je 6 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche
6.3	Beherbergungsbetriebe	0,5 je Gastzimmer, Restau- rationsbetriebe Zuschlag nach 6.1	
7	SCHULEN UND KINDERTAGESSTÄT- TEN		
7.1	Schulen	1 je Klasse	10 je Klasse



## Anlage I zur Stellplatzsatzung 2005

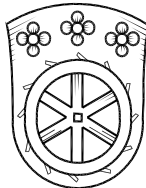
	NUTZUNG	STELLPLÄTZE	ABSTELLPLÄTZE
7.2	Kindertagesstätten	1,5 je Gruppe	1,5 je Gruppe
8	GEWERBLICHE ANLAGEN		
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 130 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 260 m <sup>2</sup> Nutzfläche
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 180 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 360 m <sup>2</sup> Nutzfläche
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand	
8.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 je Pflegeplatz	
8.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 je Waschanlage	
8.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz	
9	VERSCHIEDENES		
9.1	Kleingartenanlagen	1 je 5 Kleingärten	1 je 2000 m <sup>2</sup> Grundstücksfl.
9.2	Friedhöfe	1 je 2000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	1 je 2000 m <sup>2</sup> Grundstücksfl.





**Sonderzonen**

**STADT MÜHLHEIM AM MAIN**



**Stellplatzsatzung 2005**

**Anlage III  
Sonderzonen**

	Datum	Name
Bearbeitet	28.10.2004	Friebe
Beschlossen	28.10.2004	Stadtverordnete
Rechtskraft	01.01.2005	
Bearbeitet	23.02.2021	
Beschlossen	18.02.2021	Stadtverordnete
Rechtskraft	01.03.2021	

**MASSTAB 1 : 7.500**

Magistrat der Stadt Mühlheim am Main

13.12.2004

Bernd Müller