

**Stellplatzsatzung**  
**der**  
**Stadt Mörfelden-Walldorf**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

§ 1 - Geltungsbereich

§ 2 - Herstellungspflicht

§ 3 - Größe

§ 4 - Zahl

§ 5 – Beschaffenheit

§ 6 - Standort

§ 7 - Ablösung

§ 8 – Ordnungswidrigkeiten

§ 9 – Inkrafttreten

Anlage 1 - Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder

Anlage 2 - Definition Vorgärten zu § 6, Abs. 4

Anlage 3 - Berechnungsbeispiele zu § 7 Ablösung

# **Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf**

vom 11. Mai 2004

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO)<sup>1</sup> sowie der §§ 44, 76, 81 der Hessischen Bauordnung (HBO)<sup>2</sup> hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf in ihrer Sitzung am 11. Mai 2004 die folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Mörfelden-Walldorf.

## **§ 2 Herstellungspflicht**

- (1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder 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 und sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.
  
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Garagen oder Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).

-----  
<sup>1</sup> HGO in der Fassung vom 1.4.1993 (GVBl. 1992 I Seite 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2002 (GVBl. I Seite 353)  
<sup>2</sup> HBO in der Fassung vom 18.6.2002 (GVBl. 2002 I Seite 274)

- (3) Auf die Herstellung von notwendigen Garagen oder Stellplätzen kann teilweise verzichtet werden, soweit der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 5 verringert wird. Für Abstellplätze für Fahrräder gilt dies nicht.

### **§ 3 Größe**

- (1) Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder müssen so bemessen und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen.
- (2) Für Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind mindestens folgende Grundflächen vorzusehen:

1 Stellplatz für Personenkraftwagen	2,30 m x 5,00 m
1 Abstellplatz für Fahrräder	0,70 m x 2,00 m

Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung, GaVO)<sup>3</sup>.

### **§ 4 Zahl**

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1 (Anlage 1: Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder).  
Die Anlage 1 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Bei baulichen oder sonstigen Anlagen und bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen, die in der Anlage 1 nicht als Verkehrsquelle aufgeführt sind, richtet sich die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungsarten bzw. für vergleichbare Verkehrsquellen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.

-----  
<sup>3</sup> GaVO vom 16.11.1995 (GVBl. 1995 I Seite 514)

- (3) Bei Anlagen mit verschiedenen Nutzungsarten bzw. Verkehrsquellen ist die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge gesondert für jede Nutzungsart bzw. Verkehrsquelle (ggf. einschließlich Dezimalstelle) zu ermitteln und zu addieren. Steht die so ermittelte Zahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum voraussichtlichen größten gleichzeitigen Bedarf, so kann die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge entsprechend ermäßigt oder erhöht werden. Ein Anspruch auf Ermäßigung besteht nicht. Die wechselseitige Benutzung der herzustellenden Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge muss auf Dauer gesichert sein. Für die Zahl der nach § 2 herzustellenden Abstellplätze für Fahrräder gilt dies entsprechend.
- (4) Bei baulichen oder sonstigen Anlagen und bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen, die nach Nutzungsart bzw. Verkehrsquelle den Nummern 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 9.1 und 9.2 der Anlage 1 entsprechen, können maximal 2 Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch je 2 zusätzliche Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden.
- (5) Bei baulichen oder sonstigen Anlagen und bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen, die nach Nutzungsart bzw. Verkehrsquelle den Nummern 2.1 und 9.1 der Anlage 1 entsprechen, kann die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge um maximal fünfundzwanzig vom Hundert (25 %) ohne eine Ablösung nach § 7 reduziert werden, wenn die Bauherrschaft die Verpflichtung übernimmt, in der baulichen Anlage beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern Fahrkarten für den öffentlichen Personennahverkehr (Job-Tickets im Geltungsbereich des RMV) zur Verfügung zu stellen (Besondere Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5a HBO 2002). Die Übernahme der Verpflichtung ist durch Baulast gemäß § 75 HBO zu sichern.
- (6) In den Fällen der Absätze 2, 3, 4 und 5 ist die Zustimmung des zuständigen Dezernenten erforderlich.
- (7) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Für die Zahl der nach § 2 herzustellenden Abstellplätze für Fahrräder gilt dies entsprechend.
- (8) Bei der Ermittlung der Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind Garagen und Stellplätze gleichwertig, d.h. ist es unerheblich, ob Garagen oder Stellplätze hergestellt werden.

## § 5 Beschaffenheit

- (1) Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen ohne Überquerung anderer Garagen oder Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Bei baulichen oder sonstigen Anlagen und bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen, die nach Nutzungsart bzw. Verkehrsquelle den Nummern 1.1 und 1.2 der Anlage 1 entsprechen (Wohngebäude), können Stellplätze und Garagen auch hintereinander angeordnet werden. Dabei muss jedoch für jede Wohnung mindestens ein Stellplatz oder eine Garage ohne Überquerung anderer Stellplätze oder Garagen ungehindert erreichbar sein.
  
- (2) Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder müssen wie folgt beschaffen sein:
  - Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Sickersteine o.ä.) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.
  
  - Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen und Abstellflächen für mehr als 10 Fahrräder sind durch geeignete Bäume, Hecken, Sträucher oder Schling- und Kletterpflanzen zu umpflanzen. Auch Böschungen an bzw. zwischen diesen Anlagen sind flächendeckend zu bepflanzen.
  
  - Je 4 Stellplätze oder Garagen ist ein geeigneter großkroniger Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung von Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, z.B. Kantensteine, Poller etc. vorzusehen.
  
  - Stellplatz- oder Garagenanlagen mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche (einschließlich ihrer Zufahrten) sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung in einzelne Stellplatz- oder Garagengruppen zu unterteilen.
  
  - Abgängige Bäume, Hecken, Sträucher oder Schling- und Kletterpflanzen sind zu ersetzen.
  
  - Die Oberfläche bzw. die Geschossdecke über Tiefgaragen ist, soweit sie nicht überbaut oder selbst als Einstellfläche genehmigt ist, als Grünfläche intensiv zu gestalten (incl. ausreichende, mindestens 50 cm mächtige Erdüberdeckungsschicht), gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flachdächer ebenerdiger Garagenanlagen über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche sollen extensiv begrünt werden.
  
- (3) Im Übrigen finden die Vorschriften der jeweils gültigen Garagenverordnung entsprechende Anwendung.

- (4) 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.

## **§ 6 Standort**

- (1) Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist. Bei Garagen oder Stellplätzen gilt eine Entfernung von bis zu 300 m i.d.R. noch als zumutbar. Bei Abstellplätzen für Fahrräder gilt eine Entfernung von bis zu 30 m i.d.R. noch als zumutbar.
- (2) Zwischen Garagen (Zufahrtseite) und dem öffentlichen Verkehrsraum ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Abstellplätze für Fahrräder sollen einen Mindestabstand von 2,00 m zum öffentlichen Verkehrsraum einhalten. Ausnahmen können nur im Einzelfall bei nicht ausreichenden Grundstücksflächen von bereits bebauten Liegenschaften zugelassen werden, soweit es die Verkehrsverhältnisse zulassen.
- (3) Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf dem Baugrundstück wie folgt anzuordnen:
- Bei Eckgrundstücken ist zwischen Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen und dem Schnittpunkt der Fahrbahnkanten ein Mindestabstand von 8,00 m einzuhalten.
  - Bei der Anlage von Zufahren zu Garagen oder Stellplätzen ist auf die im öffentlichen Verkehrsraum vorhandenen oder geplanten Bäume, Verkehrsbegleitgrünflächen, öffentlichen Parkplätze und Möblierungen etc. Rücksicht zu nehmen. Veränderungen gehen auf Kosten des Verursachers.
  - Garagen, Stellplätze und Abstellplätze müssen für die Nutzer/ Berechtigten gefahrlos zugänglich sein.
  - Die Einrichtung einer Wendemöglichkeit für Personenkraftwagen auf dem Grundstück kann verlangt werden, soweit dieses im Sinne der Sicherheit im öffentlichen Verkehr notwendig ist.

- (4) In Vorgärten, auf den Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und dem Bauwerk (in Gebieten ohne Bebauungsplan) bzw. auf den Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und der vorderen Baugrenze/Baulinie (in Gebieten mit Bebauungsplan) dürfen Garagen oder Stellplätze und ihre Zufahrten bei baulichen oder sonstigen Anlagen und bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen, die nach Nutzungsart bzw. Verkehrsquelle den Nummern 1, 2, 3, 6 und 9 der Anlage 1 entsprechen, maximal fünfzig vom Hundert (50 %) der Vorgartenflächen einnehmen. Die verbleibenden Freiflächen sind intensiv zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Vorgartenflächen sind nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 2 (Anlage 2: Definition Vorgärten) zu bestimmen. Die Anlage 2 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung. Sofern ein Bebauungsplan andere planungsrechtliche Festsetzungen für Vorgartenflächen trifft, bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes von dieser Stellplatzsatzung unberührt.

## **§ 7 Ablösung**

- (1) Auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 Satz 2 Nr. 8 HBO 2002 kann die Herstellungspflicht gemäß § 2 für Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung von Garagen oder Stellplätzen ganz oder teilweise aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen auf dem Baugrundstück und auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.
- (2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf.
- (3) Die Höhe des zu zahlende Geldbetrages ergibt sich aus folgenden Bemessungsgrundlagen:
- a) die durchschnittlichen Herstellungskosten für ebenerdige öffentlicher Parkplätze und Zufahrten im Stadtgebiet betragen 100 EUR/m<sup>2</sup>
  - b) die Grundstückskosten sind auf der Grundlage des jeweils geltenden Bodenrichtwertes gemäß § 196 BauGB des Gutachterausschusses des Landkreises Groß-Gerau (Bodenrichtwerttabelle) für das Grundstück des/der Verpflichteten zu ermitteln. Daraus ergibt sich auch eine räumliche Zonierung nach Ortsteil bzw. Bodenkategorie.
  - c) die durchschnittlichen Herstellungskosten nach a) und die Grundstückskosten nach b) sind mit sechzig vom Hundert (60 %) anzusetzen.



- d) bei der Berechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten nach a) und der Grundstückskosten nach b) ist für jede/n abzulösende/n Stellplatz oder Garage (einschließlich Zufahrten) eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> zugrunde zu legen.

Berechnungsbeispiele sind in der dieser Satzung beigefügten Anlage 3 dargestellt.

- (4) Die Herstellungspflicht gemäß § 2 für Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge gilt erst ab Zahlungseingang des vollständigen Geldbetrages (Ablösebetrag) bei der Stadt Mörfelden-Walldorf als erfüllt. Vor Zahlungseingang des vollständigen Geldbetrages (Ablösebetrag) ist eine Zustimmung bzw. zustimmende Einverständniserklärung im Rahmen von Verwaltungsverfahren gemäß §§ 54 ff HBO nicht möglich.
- (5) Aus der Zahlung des Geldbetrages (Ablösebetrag) erwächst kein Anspruch auf Zuteilung eines Stellplatzes oder Parkplatzes im öffentlichen Verkehrsraum.

## § 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer entgegen
- § 2 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben
  - § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Garagen oder Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG)<sup>4</sup> findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

-----  
<sup>4</sup> OWiG vom 24.5.1968 8BGBl. I Seite 481) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.2.1987 (BGBl. I Seite 602), zuletzt geändert am 22.12.2003 (BGBl. I Seite 2838)

- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf.

## **§ 9 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Mörfelden-Walldorf (In Kraft getreten am 1. Juni 1995) außer Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Mörfelden-Walldorf, 17. Mai 2004

Der Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf

.....  
**Bernhard Brehl**  
**Bürgermeister**

Beschlossen am: 11. Mai 2004  
Veröffentlicht am: 01. Juli 2004  
In Kraft getreten am: 02. Juli 2004

## Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf

Anlage 1

## Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/innen (in %)	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	hiervon für Besucher/innen (in %)
<b>1 Wohngebäude</b>					
1.1	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	---	3 Abstpl. je Wohnung	
1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung	10	2 Abstpl. je Wohnung	
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	---	2 Abstpl. je Wohnung	
1.4	Kinder-, Jugend-, Schülerinnen- und Schülerwohn- und -freizeitheime	1 Stpl je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	50	1 Abstpl. je 3 Betten	
1.5	Studentinnen-, Studenten-, Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmer-wohnheime	1 Stpl. je 3 Betten	10	1 Abstpl. je Bett	
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10	1 Abstpl. je 3 Betten	
1.7	Asylbewerberwohnheime und -unterkünfte	1 Stpl. je 6 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	---	1 Abstpl. je 2 Betten	

<b>2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>					
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 35 qm Nutzfläche	20	1 Abstpl. je 60 qm Nutzfläche	
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stpl. je 25 qm, jedoch mind. 3 Stpl.	75	1 Abstpl. je 50 qm Nutzfläche	

<b>3 Verkaufsstätten</b> (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.2)					
3.1	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche	75	1 Abstpl. je 60 qm Verkaufsnutzfläche	
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 15 qm Verkaufsnutzfläche	75	1 Abstpl. je 100 qm Verkaufsnutzfläche	
3.3	Großflächigen Handelsbetriebe, großfl. Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 40 qm Verkaufsnutzfläche	90	1 Abstpl. je 200 qm Verkaufsnutzfläche	
3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	---		

<b>4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>					
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze sowie 1 Stpl. je 5 Stehplätze	90	1 Abstpl. je 10 Sitzplätze	
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	90	1 Abstpl. je 5 Sitzplätze	
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90	1 Abstpl. je 20 Sitzplätze	
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90	1 Abstpl. je 20 Sitzplätze	

<b>5 Sportstätten</b>					
5.1	Sportplätze ohne Besucher/-innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche	---	1 Abstpl. je 250 qm Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/-innenplätzen	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze	---	1 Abstpl. je 250 qm Sportfläche	
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze	---	1 Abstpl. je 50 qm Hallenflächen, zusätzlich 1 Abstpl. je 15 Besucher/-innenplätze	
5.4	Tanz-, Ballett, Fitness- und Sportschulen	1 Stpl. je 30 qm Sportfläche	---	1 Abstpl. je 30 qm Sportfläche	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 qm Grundstücksfläche	---	1 Abstpl. je 200 qm	
5.6	Hallen- und Saunabäder	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze	---	1 Abstpl. je 15 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Abstpl. je 10 Besucher/-innenplätze	
5.7	Tennisplätze	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze	---	1 Abstpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Abstpl. je 10 Besucher/-innenplätze	
5.8	Minigolfplätze	6 Stpl.	---	6 Abstpl.	
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	---	2 Abstpl. je Bahn	
5.10	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 3 Boote	---	1 Abstpl. je 3 Boote	
5.11	Vereinshäuser und –anlagen, soweit nicht unter 5.1-5.10 aufgeführt	1 Stpl. je 200 qm	---		

<b>6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>					
6.1	Gaststätte, Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Bistros u.ä.	1 Stpl. je 10 qm Nutzfläche	75	1 Abstpl. je 10 qm Nutzfläche	
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietes, Spielcasinos, Automatenhallen	1 Stpl. je 4 qm Nutzfläche (siehe Ziffer 11.1).	90	1 Abstpl. je 4 qm Nutzfläche	
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75	1 Abstpl. je 15 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	

6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75	1 Abstpl. je 10 Betten	
-----	-----------------	----------------------	----	------------------------	--

<b>7 Krankenhäuser</b>					
7.1	Krankenhäuser, Sanatorie und Kuranstalten	1 Stpl. 5 Betten	60	1 Abstpl. je 25 Betten	
7.2	Pflegeheime	1 Stpl. je 10 Betten	75	1 Abstpl. je 30 Betten	

<b>8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>					
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/innen	---	1 Abstpl. je 3 Schüler/-innen	
8.2	Sonstige allgemeinbildend Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/innen, zusätzlich 1 Stpl. je 5 Schüler/innen über 18 Jahre	---	1 Abstpl. je 3 Schüler/-innen	
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler/innen	---	1 Abstpl. je 15 Schüler/innen	
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 3 Studierende	---	1 Abstpl. je 6 Studierende	
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 Stpl. je Gruppenraum jedoch mind. 2 Stpl.	---	1 Abstpl. je Gruppenraum jedoch mind. 2	
8.6	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl.	---	1 Abstpl. je 15 qm Nutzfläche	

<b>9 Gewerbliche Anlagen</b>					
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 qm	20	1 Abstpl. je 70 qm Nutzfläche	
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 qm Nutzfläche	---	1 Abstpl. je 100 qm Nutzfläche	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	---	1 Abstpl. je 8 Wartungs- oder Reparaturstände	
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz	---	---	
9.5	Automatische Kfz-Waschstraße	5 Stpl. je Waschanlage	---	---	
9.6	Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung	2 Stpl. je Waschplatz	---	---	

<b>10 Verschiedenes</b>					
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 Stpl. je 3 Nutzeinheiten	---	1 Abstpl. je 2 Nutzeinheiten	
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000 qm Grundstücksfläche jedoch mind. 10 Stpl.	---	1 Abstpl. je 750 qm Grundstücksfläche	
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 Stpl. je 250 qm Nutzfläche	---	1 Abstpl. je 100 qm Nutzfläche	

<b>11 Anwendungsbestimmungen</b>					
11.1	Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht (DIN 277).				
11.2	Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen (DIN 277).				

11.3 Soweit als Bemessungsgrundlage Nutzfläche oder Verkaufsfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.

## Definition Vorgärten zu § 6 Abs. 4

In Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen wird als Vorgarten der Flächenanteil eines Grundstückes zwischen öffentlichem Verkehrsraum und der vorderen Baugrenze definiert (vgl. Bild 1).

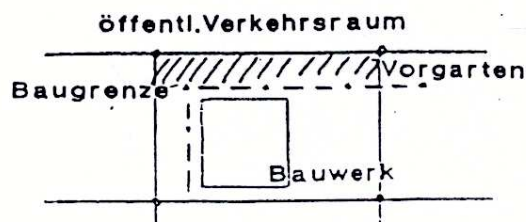


Bild 1: Vorgarten in Bebauungsplan-Gebieten

In Gebieten, in denen eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist, wird als Vorgarten der Flächenanteil eines Grundstückes zwischen öffentlichem Verkehrsraum und dem Bauwerk definiert (vgl. Bild 2).

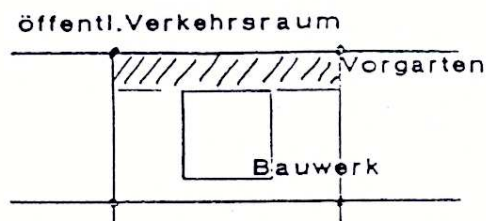


Bild 2: Vorgarten in bebauten Innenbereichen (§ 34 BauGB)

Keine Vorgärten im Sinne dieser Definition sind vorhanden, wenn das Bauwerk unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzt. Die Nutzung der seitlichen Freiflächen ist nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB sowie der HBO zu beurteilen (vgl. Bild 3).

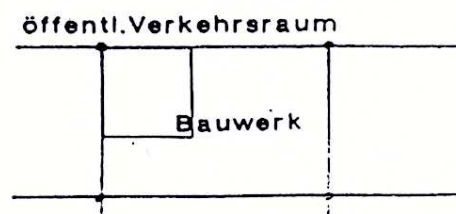


Bild 3: Bebaute Grundstücke ohne Vorgarten



## Berechnungsbeispiele zu § 7 Ablösung

Die Höhe des zu zahlende Geldbetrages ergibt sich aus folgenden Bemessungsgrundlagen:

- a) die durchschnittlichen Herstellungskosten für ebenerdige öffentlicher Parkplätze und Zufahrten im Stadtgebiet betragen 100 EUR/m<sup>2</sup>
- b) die Grundstückskosten sind auf der Grundlage des jeweils geltenden Bodenrichtwertes gemäß § 196 BauGB des Gutachterausschusses des Landkreises Groß-Gerau (Bodenrichtwerttabelle) für das Grundstück des/der Verpflichteten zu ermitteln. Daraus ergibt sich auch eine räumliche Zonierung nach Ortsteil bzw. Bodenkategorie.
- c) die durchschnittlichen Herstellungskosten nach a) und die Grundstückskosten nach b) sind mit sechzig vom Hundert (60 %) anzusetzen.
- d) bei der Berechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten nach a) und der Grundstückskosten nach b) ist für jede/n abzulösende/n Stellplatz oder Garagen (einschließlich Zufahrten) eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> zugrunde zu legen.

**Beispiel 1: Ältere Ortslage in Mörfelden**

Bodenrichtwert zum 31.12.2003	300	EUR/m <sup>2</sup>	
davon 60 %	180	EUR/m <sup>2</sup>	
Grundstückskosten je Stellplatz (25 m <sup>2</sup> )			4500 EUR
durchschnittliche Herstellungskosten	100	EUR/m <sup>2</sup>	
davon 60 %	60	EUR/m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten je Stellplatz (25 m <sup>2</sup> )			1500 EUR
<hr/>			
Ablösebetrag für 1 Stellplatz			6000 EUR

**Beispiel 2: Ältere Ortslage in Walldorf**

Bodenrichtwert zum 31.12.2003	350	EUR/m <sup>2</sup>	
davon 60 %	210	EUR/m <sup>2</sup>	
Grundstückskosten je Stellplatz (25 m <sup>2</sup> )			5250 EUR
durchschnittliche Herstellungskosten	100	EUR/m <sup>2</sup>	
davon 60 %	60	EUR/m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten je Stellplatz (25 m <sup>2</sup> )			1500 EUR
<hr/>			
Ablösebetrag für 1 Stellplatz			6750 EUR

**Beispiel 3: Neuere Wohnungsbau-Gebiete in Mörfelden  
(Berechnung wie Beispiel 2)**

**Beispiel 4: Neuere Wohnungsbaugelbiete in Walldorf**

Bodenrichtwert zum 31.12.2003	380	EUR/m <sup>2</sup>	
davon 60 %	228	EUR/m <sup>2</sup>	
Grundstückskosten je Stellplatz (25 m <sup>2</sup> )			5700 EUR
durchschnittliche Herstellungskosten	100	EUR/m <sup>2</sup>	
davon 60 %	60	EUR/m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten je Stellplatz (25 m <sup>2</sup> )			1500 EUR
-----			
Ablösebetrag für 1 Stellplatz			7200 EUR

**Beispiel 5: Gewerbe- und Industrieland in Mörfelden**

Bodenrichtwert zum 31.12.2003	250	EUR/m <sup>2</sup>	
davon 60 %	150	EUR/m <sup>2</sup>	
Grundstückskosten je Stellplatz (25 m <sup>2</sup> )			3750 EUR
durchschnittliche Herstellungskosten am	100	EUR/m <sup>2</sup>	
davon 60 %	60	EUR/m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten je Stellplatz (25 m <sup>2</sup> )			1500 EUR
-----			
Ablösebetrag für 1 Stellplatz			5250 EUR

**Beispiel 6: Gewerbe- und Industrieland in Walldorf**

In der Bodenrichtwerttabelle des Gutachterausschusses des Landkreises Groß-Gerau sind keine Bodenrichtwerte zum 31.12.2003/2002/2001 ausgewiesen. In diesen Fall ist der Bodenrichtwert für Gewerbe- und Industrieland in Mörfelden (Beispiel 5) entsprechend heranzuziehen.