

# Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Der Markt Sulzbach a. Main erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

## § 1

### Geltungsbereich, Ziel und Zweck

- (1) Diese Satzung gilt für das Gebiet des Marktes Sulzbach a. Main (mit den Ortsteilen Soden und Dornau). Sie regelt Anzahl, Lage und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge. Rechtmäßig errichtete Garagen und Stellplätze genießen Bestandsschutz.
- (2) Gesonderte Festsetzungen in Bebauungsplänen und andere Satzungen nach Art. 81 BayBO gehen den Regelungen dieser Satzung vor.

## § 2

### Stellplatzpflicht

- (1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze gemäß Art. 47 BayBO nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen herzustellen.
- (2) Gleiches gilt bei der Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung bezüglich der durch die Änderung zu erwartenden Kraftfahrzeuge.

## § 3

### Anzahl der erforderlichen Stellplätze

- (1) Bei der Festlegung der Zahl der erforderlichen Stellplätze ist von folgendem Mindestbedarf auszugehen:

- |   |  |
|---|--|
| 1. Wohngebäude  | 2 Stellplätze je WE  |
| 2. Wohneinheiten bis einschließlich 30 qm Wohnfläche (die Wohnflächenberechnung ist analog der §§ 42 - 44 der Berechn.-VO – Bek. BayStl vom 24.09.1979 – vorzunehmen)   | 1 Stellplatz   |
| 3. Büro- und Verwaltungsräume (Räume für Personal, Besprechung, Teeküchen usw. sind bei der Nutzflächenberechnung zu berücksichtigen)   | 1 Stellplatz<br>je 35 qm Nutzfläche,<br>jedoch mind. 2 Stellplätze         |
| 4. Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Arztpraxen udgl.; - Räume für Personal, Besprechung, Teeküche usw. sind bei der Nutzflächenberechnung zu berücksichtigen) | 1 Stellplatz<br>je 25 qm Nutzfläche,<br>jedoch mindestens<br>3 Stellplätze |
| 5. Läden, Waren- und Geschäftshäuser  | 1 Stellplatz<br>je 30 qm Verkaufsfläche,<br>jedoch mind. 2 Stellplätze     |

- (2) Im Übrigen gelten die Richtlinien für den Stellplatzbedarf gem. Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978 (MABl. Nr. 6/1978, S. 181 ff.).

#### **§ 4**

#### **Gestaltung, Ausstattung und Lage von Stellplätzen**

- (1) Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- (2) Stellplätze auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung können im Wege einer Ausnahme zugelassen werden, wenn die Verpflichtung aus dem dienenden Grundstück durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Miltenberg, gesichert ist.
- (3) Die erforderlichen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein. Stauräume vor Garagen gelten nicht als Stellplätze im Sinne dieser Satzung.
- (4) Anlagen für Garagen und Stellplätze sind mit Sträuchern einzugrünen. Bei Stellplätzen, die an der Erschließungsstraße liegen, ist nach drei zusammenhängenden Stellplätzen ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen zu den nächsten Stellplätzen einzurichten.
- (5) Stellplätze und Zufahrten sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dies gilt insbesondere für den Vorgartenbereich. Dabei sollen ökologisch verträgliche Befestigungsarten verwendet werden.

#### **§ 5**

#### **Ablösung der Stellplatzpflicht**

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen Bauherr und dem Markt erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen des Marktes.
- (2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist nur möglich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz oder wenn die Ablösung aus städtebaulichen Gründen geboten ist.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird im Einzelfall festgesetzt.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 2 Monaten nach Abschluss des Ablösungsvertrages zur Zahlung fällig.
- (6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme nach der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung ist der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

## **§ 6 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Sulzbach a. Main erteilt werden, wenn deren Durchführung im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 26.07.2002 außer Kraft.

Sulzbach a. Main, den 10.08.2018

**Markt Sulzbach a. Main**

gez. (Siegel)

i.V. E l b e r t  
Zweiter Bürgermeister