



---

## **SATZUNG**

### **über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge**

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, Neufassung 2008, zuletzt geändert durch § 1 Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 23.12.2020) erlässt der Markt Kleinheubach folgende Satzung:

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich, Ziel und Zweck**

- (1) Diese Satzung gilt für das Gebiet des Marktes Kleinheubach. 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. Wohneinheiten über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze je WE
  2. Wohneinheiten bis einschließlich 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz je WE

- |   |   |
|---|---|
| 3. Büro- und Verwaltungsräume (Räume für Personal, Besprechung, Teeküchen usw. sind bei der Nutzflächenberechnung zu berücksichtigen)   | 1 Stellplatz je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stellplätze      |
| 4. Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Arztpraxen und dergl. - Räume für Personal, Besprechung, Teeküche usw. sind bei der Nutzflächenberechnung zu berücksichtigen) | 1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze |
| 5. Läden, Waren- und Geschäftshäuser  | 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 Stellplätze  |

(2) Im Übrigen gelten die Stellplatzzahlen gemäß der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (nach Art. 80 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BayBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### **§ 4**

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

- (1) Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- (2) Stellplätze auf einem anderen Grundstück im Umkreis von maximal 150 m um das Baugrundstück können im Wege einer Ausnahme zugelassen werden, wenn die Verpflichtung aus dem dienenden Grundstück durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Kleinheubach gesichert ist.
- (3) Die erforderlichen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein. Stauräume vor Garagen gelten nicht als Stellplätze im Sinne dieser Satzung.
- (4) 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 bei Änderungen und Nutzungsänderungen bei bestehenden Gebäuden**

- (1) Bei Änderungen und Nutzungsänderungen bei bestehenden Gebäuden, durch die Wohn- oder Geschäftsraum geschaffen wird, kann der Stellplatznachweis durch Abschluss eines Ablösevertrages zwischen Bauherr und dem Markt Kleinheubach erfüllt werden, wenn der Bauherr nachweist, dass er sämtliche oder einen Teil der Stellplätze nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen des Marktes Kleinheubach.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag beträgt 12.000,00 Euro pro Stellplatz.
- (4) Näheres wird in dem abzuschließenden Ablösevertrag geregelt.

## § 6

### Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 2 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Kleinheubach 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.  
Die Vollzugsanweisung zu Art. 59 der Bayerischen Bauordnung über die Herstellung von Stellplätzen vom 12.12.2001 tritt mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft.

Kleinheubach, 14.04.2021

Markt Kleinheubach

*Thomas Mü nig*

**Thomas Mü nig**  
Erster Bürgermeister

