

# *Markt Kleinwallstadt*



## **Satzung**

**über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung**

**( Stellplatz- u. Garagensatzung )**

|  |   |
|--|---|
| Satzung.....   | 1 |
| § 1 Geltungsbereich .....                                      | 2 |
| § 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen ..... | 2 |
| § 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze .....                   | 2 |
| § 4 Anzahl der erforderlichen Stellplätze .....                | 3 |
| § 5 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht .....    | 4 |
| § 6 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen .....          | 4 |
| § 7 Ablösung der Stellplatz - und Garagenbaupflicht.....       | 5 |
| § 8 Eingeschränkte Stellplatzpflicht .....                     | 6 |
| § 9 Maß der Einschränkung .....                                | 6 |
| § 10 Ausnahmen und Befreiungen .....                           | 6 |
| § 11 Inkrafttreten .....                                       | 6 |
| Anlage 1.....  | 7 |

Aufgrund von Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (BayGVBl. S. 433) erläßt der Markt Kleinwallstadt mit den Beschlüssen des Marktgemeinderates vom 28.06.1999 und 28.07.1999 folgende

# Satzung:

## § 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet des Marktes Kleinwallstadt mit dem Ortsteil Hofstetten und dem Industriegebiet „Dommerich“, jedoch mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

Die Satzung regelt die Anzahl, Lage und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Rechtmäßig errichtete Stellplätze und Garagen genießen Bestandsschutz.

## § 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 52 Abs. 2 und 3 BayBO

- a) wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- b) wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 53 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

## § 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 52 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf (§ 4 ) zu ermitteln.
- (2) Für Verkehrsquellen, die in § 4 dieser Satzung nicht erfaßt sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ in der Anlage zu Abschnitt 3 der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181/189) zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge ( z.B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.
- (7) Stellplätze, welche zu einer WE zählen können hintereinander angeordnet werden. Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

## § 4 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Bei der Festlegung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist von folgendem Mindestbedarf auszugehen:

| Nr.       | Verkehrsquelle   | Zahl der Stellplätze  |
|-----------|--|---|
| <b>1</b>  | <b>Wohngebäude</b>   |   |
| 1.1       | Einfamilienhäuser<br>(Einzel,Doppel,Reihenhäuser) bezogen<br>auf je eine Wohnung   | 2 Stellplätze je WE   |
| 1.2       | Einfamilienhäuser<br>mit Einliegerwohnungen  | 2 Stellplätze je Wohnung  |
| 1.3       | Mehrfamilienhäuser und sonstige<br>Gebäude mit Wohnungen   | 2 Stellplätze je Wohnung<br>und je 4 WE ein zusätzl<br>Stellplatz für Besucher  |
| <b>2.</b> | <b>Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>   |   |
| 2.1       | Büro- und Verwaltungsräume<br>(Räume für Personal, Besprechung usw.)<br>sind bei der Nutzflächenberechnung zu<br>berücksichtigen | 1 Stellplatz je 40 qm<br>Nutzfläche   |
| 2.2       | Räume mit erheblichem Besucherverkehr<br>(Schalter-Abfertigungs- u. Beratungsräume,<br>Arztpraxen und dgl.)                      | 1 Stellplatz je 25 qm Nutz-<br>fläche, jedoch mind. 3 Stellpl.  |
| <b>3.</b> | <b>Verkaufsstätten</b>   |   |
| 3.1       | Läden, Waren- u. Geschäftshäuser   | 1 Stellpl. je 1,5 Beschäftigen<br>und 1 Stellplatz je 30 qm<br>Verkaufsnutzfläche jedoch<br>mind. 2 Stellpl. je Laden         |
| 3.2       | Verbrauchermärkte, Einkaufszentren   | 1 Stellpl. je 1,5 Beschäftigen<br>und 1 Stellplatz je 10 qm<br>Verkaufsnutzfläche   |
| <b>4.</b> | <b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>   |   |
| 4.1       | Gaststätten  | 1 Stellpl. je 1,5 Beschäftigen<br>und 1 Stellpl. je 10 qm<br>Nettogastraumfläche  |
| 4.2       | Beherbergungsbetriebe  | 1 Stellpl. je 1,5 Beschäftigen<br>und 1 Stellpl. je 3 Betten; für<br>zugehörigen Restaurations-<br>betrieb: Zuschlag nach 4.1 |

|                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| 4.3                           | Diskotheken, Tanzlokale   | 1 Stellpl. je 1,5 Beschäftigten<br>und 1 Stellpl. je 2 Sitzplätze  |
| 4.4                           | Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2<br>BauNVO (z.B. Spielothek, Spielhalle) | 1 Stellpl. je 1,5 Beschäftigten<br>und 1 Stellpl. je 5 qm Nutzfl.  |
| <b>5. Gewerbliche Anlagen</b> |   |  |
| 5.1                           | Handwerks- u. Industriebetriebe   | 1 Stellpl. je 50 qm Nutzfläche<br>oder je 15 Beschäftigten und<br>1 Stellpl. für Besucher je<br>angefangene 100 qm<br>Nutzfläche |
| 5.2                           | Kraftfahrzeugwerkstätten  | 6 Stellpl. je Wartungs- oder<br>Reparaturstand   |

## § 5

### Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch die Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 52 Abs. 4 Satz 1 BayBO).
- (2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe herzustellen. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt (Art. 52 Abs. 4 Satz 2 BayBO). Hierfür ist am dienenden Grundstück eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Miltenberg einzutragen.
- (3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Abs. 2 nicht errichtet werden, wenn
  - a) aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
  - b) das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder
  - c) wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.
- (4) Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage auf dem Baugrundstück oder in der Nähe, wenn dies in einem Bebauungsplan geregelt ist.

## § 6

### Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; Zufahrten und Stellplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sind aufgrund ihrer geringen Belastung versickerungsfähig auszubilden. Die Entwässerung darf nicht über die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.
- (2) Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 5 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Bei jeweils 5 Stellplätzen ist ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Der Pflanzort muss im räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen stehen.

- (3) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlich Länge, bei Pkw's mindestens 5 m einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
- (4) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (5) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
- (6) Bei Wohngrundstücken ist maximal ein Stellplatz im Vorgartenbereich (Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäude fronten bestimmt wird) zulässig.
- (7) Garagen und Stellplätze sind so anzulegen, dass zum öffentlichen Straßenraum hin keine Zu- und Abfahrten von mehr als 3,50 m Breite entstehen. Abweichen hiervon kann für maximal zwei direkt aneinandergrenzende Garagen oder Stellplätze eine Zufahrt mit einer Breite zugelassen werden, die der Breite dieser Garagen oder Stellplätze entspricht; diese Regelung kann nur einmal pro Baugrundstück in Anspruch genommen werden. Für Zufahrten zu Mittel- und Großgaragen gelten die Maße der Garagenverordnung (GaV).

## § 7

### Ablösung der Stellplatz - und Garagenbaupflicht

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluß eines Ablösungsvertrages zwischen dem 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 Ablösevertrages liegt im Ermessen des Marktes.
- (2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist ausschließlich bei nachträglichen Aus- oder Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich, oder wenn die Ablösung aus städtebaulichen Gründen geboten ist.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird pauschal festgesetzt für Kleinwallstadt auf 6.000,00 DM (**ab 01.01.2002 : € 3.070**) für Hofstetten auf 4.500,00 DM (**ab 01.01.2002 € 2.300**) und für das Industriegebiet „Dommerich“ auf 3.500,00 DM (**ab 01.01.2002 € 1.800**) pro Stellplatz.
- (5) Der Ablösebetrag 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 grundsätzlich Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.
- (7) Die Höhe der Rückforderung ist der von dem 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.

**§ 8**  
**Eingeschränkte Stellplatzpflicht**

Im Ortsgebiet der Marktgemeinde Kleinwallstadt wird ein Einschränkungsbereich gebildet. Die Grenze dieses Bereichs ist in der Anlage 1 (Lageplan) dargestellt. Diese Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 9**  
**Maß der Einschränkung**

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind für Wohngebäude je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

**§ 10**  
**Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen nach Art 70 Abs. 2 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Kleinwallstadt erteilt werden, wenn deren Durchsetzung im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

**§ 11**  
**Inkrafttreten**

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

Kleinwallstadt, den 17.02.2000  
Markt Kleinwallstadt

Bein  
1. Bürgermeister

Die Veröffentlichung der Satzung erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Kleinwallstadt Nr. 7/2000 vom 17.02.2000.

**(1. Änderung bei § 7 zum 01.01.2002 (Euroanpassung))**

# Anlage 1

Verwaltungsgemeinschaft Kleinwallstadt

## Anlage 1

Geltungsbereich mit  
eingeschränkter  
Stellplatzpflicht

