

**Satzung über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen, sowie Ablösung der Herstellungspflicht und Höhe der Ablösungsbeträge**

**(Stellplatzsatzung – StellplatzS)**

**Vom 24. November 2011**

Die Stadt Kulmbach erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetze vom 25. Februar 2010 (GVBl S. 66), folgende Satzung:

**§ 1  
Geltungsbereich**

- (1) <sup>1</sup>Diese Satzung gilt mit Ausnahme des Abs. 2 im Stadtgebiet der Stadt Kulmbach. <sup>2</sup>Sie ist anzuwenden in Fällen, in denen eine bauliche Anlage errichtet oder eine bauliche Anlage oder ihre Benutzung geändert wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Satzung gilt nicht, soweit in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen bestehen.

**§ 2  
Anzahl der Stellplätze**

- (1) <sup>1</sup>Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO bemisst sich mit Ausnahme des Abs. 4 nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). <sup>2</sup>Für Nutzungen, die nicht in der GaStellV aufgeführt sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung der Zahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln. <sup>3</sup>Die Stellplatzzahl ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- bzw. Abrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. <sup>4</sup>Aufgerundet wird, wenn die nachfolgende Dezimalstelle mindestens oder größer als 5 ist; andernfalls ist abzurunden. <sup>5</sup>Für Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln und die jeweiligen Stellplatzzahlen sind zu addieren.
- (2) <sup>1</sup>Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist regelmäßig von einem Bedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen. <sup>2</sup>Bedarf für andere Fahrzeuge wie Lastkraftwagen, Autobusse, Liefer- und Betriebsfahrzeuge ist zu berücksichtigen. <sup>3</sup>Die dafür erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. <sup>4</sup>Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge anzuordnen.

- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.
- (4) Für Bereiche, die durch Bebauungsplan als Bauland neu ausgewiesen wurden bzw. ausgewiesen werden sollen, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze für Einfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen auf 2, für 1-Zimmer-Appartements auf 1 und für Eigentumswohnanlagen und Mehrfamilienhäuser auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

### **§ 3**

#### **Bauherr als Pflichtiger**

<sup>1</sup>Zur Erfüllung der Stellplatzpflicht ist der Träger der Baumaßnahmen (Bauherr) oder der Träger der Nutzungsänderung und bei bestehenden baulichen Anlagen der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte verpflichtet. <sup>2</sup>Pflichtig ist auch immer derjenige, der rechtlich und tatsächlich die Verfügungsmacht über die bauliche Anlage hat, die errichtet, baulich oder in der Benutzung geändert wird.

### **§ 4**

#### **Lage der Stellplätze**

- (1) <sup>1</sup>Die Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen. <sup>2</sup>Es kann gestattet werden, dass sie in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt werden, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht. <sup>3</sup>Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die tatsächliche Entfernung zum Baugrundstück nicht mehr als 300 m Fußweg beträgt. <sup>4</sup>Die Benutzung der Stellplätze, welche nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, ist - auch wenn der Bauherr Grundstückseigentümer der Stellplatzfläche ist - rechtlich zu sichern. <sup>5</sup>Zur Sicherung des Nutzungszweckes der Stellplätze bedarf es der Bestellung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Baugrundstückes und einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Kulmbach. <sup>6</sup>Die Dienstbarkeiten sind so einzutragen, dass ihnen keine anderen Rechte entgegenstehen, die ihren dauernden Bestand gefährden.
- (2) <sup>1</sup>Stellplatzanlagen sind grundsätzlich so anzuordnen, dass jeder einzelne Stellplatz frei angefahren werden kann. <sup>2</sup>Hintereinander angeordnete Stellplätze sind nicht zulässig.
- (3) <sup>1</sup>Besucherstellplätze sind als solche zu kennzeichnen und so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ungehindert angefahren werden können. <sup>2</sup>Eine dauernde Nutzung durch Eigentümer oder deren Beschäftigte hat zu unterbleiben. <sup>3</sup>Persönliche Fahrzeugkennzeichen und entsprechende Sperrmaßnahmen dürfen nicht angebracht werden.

## **§ 5 Gestaltung der Stellplätze**

- (1) <sup>1</sup>Stellplätze sind entsprechend den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung herzustellen und in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu errichten. <sup>2</sup>Die Mindestmaße der Stellplätze bemessen sich nach § 4 der GaStellV.
- (2) Stellplätze sollen mit sickerfähiger Oberfläche, z. B. durch Pflasterrasen, Schotterrassen, Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten, errichtet werden, sofern der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist.
- (3) <sup>1</sup>Stellplätze sollen mit heimischen Sträuchern und Gehölzen eingegrünt werden, wenn dies die räumlichen Verhältnisse zulassen. <sup>2</sup>Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplatzeinheiten sind durch Pflanzungen von heimischen Sträuchern und Gehölzen zu gliedern.
- (4) <sup>1</sup>Dachform, Dachneigung, Werkstoff und Farbton der Dacheindeckung von Garagen und überdachten Stellplätzen sollen an das zugehörige Hauptgebäude und die Bebauung der Umgebung angepasst werden, sofern keine anders lautenden Vorgaben eines Bebauungsplanes zu beachten sind. <sup>2</sup>Flachdächer von Stellplatzanlagen ab 5 Stellplatzeinheiten sind zu begrünen. <sup>3</sup>Carports können mit einem Flachdach versehen werden. <sup>4</sup>Sofern sie im Raum zwischen Straße und Gebäude errichtet werden, dürfen sie an der Stirnseite und seitlich baulich nicht geschlossen werden.
- (5) <sup>1</sup>Für je 10 Einheiten einer Stellplatzanlage ist ein standortgerechter Großbaum zu pflanzen, dessen Stammumfang mindestens 10 cm - gemessen in 1 m Höhe - betragen soll. <sup>2</sup>Die Pflanzfläche muss bis zu einer Tiefe von mindestens 1,50 m frei sein von Verdichtungen und Befestigungen, z. B. durch frühere Aufschüttungen oder Wegeunterbau mit verdichtetem Mineralbeton.

## **§ 6 Ablösung von Stellplätzen**

Soweit Kraftfahrzeugstellplätze durch den Bauherrn auf dem Baugrundstück nicht hergestellt bzw. nachgewiesen werden können, kann die Erfüllung der Stellplatzpflicht mittels Abschluss eines Stellplatzablösevertrages erfolgen.

## **§ 7 Berechnung des Ablösungsbetrages**

- (1) <sup>1</sup>Der Betrag zur Ablösung von notwendigen Stellplätzen wird auf Grundlage folgender Formel ermittelt:

$$25 \text{ m}^2 \text{ Stellplatzfläche} \times (\text{Bodenwert in } \text{€}/\text{m}^2 + 50,00 \text{ €/m}^2 \text{ Herstellungskosten}) \\ = \text{Ablösungsbetrag pro Stellplatz.}$$

<sup>2</sup>Der errechnete Ablösungsbetrag ist auf volle 5,00 € abzurunden. <sup>3</sup>Der Höchstbetrag für die Ablösung eines Stellplatzes beträgt 5.000 €, der Mindestbetrag 3.000 €.

- (2) <sup>1</sup>Der Bodenwert ergibt sich aus dem Verkehrswert des Baugrundstückes zum Zeitpunkt der Ablösung. <sup>2</sup>Wird der von der Stadt Kulmbach festgesetzte Bodenwert vom Bauherrn nicht anerkannt, so kann er auf eigene Kosten ein Gutachten des Gutachterausschusses beim Landkreis Kulmbach einholen. <sup>3</sup>Der darin festgesetzte spezielle Bodenwert ist für den Bauherrn und die Stadt Kulmbach im Ablösungsverfahren bindend.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird mit Abschluss des Stellplatzablösungsvertrages fällig und ist vom Bauherrn in einem einmaligen Betrag vor Erteilung der Baugenehmigung an die Stadt Kulmbach – Stadtkasse – zu entrichten.
- (4) Soweit der Ablösungsbetrag nicht bereits vor Aushändigung der Baugenehmigung bezahlt wird, ist vom Bauherrn eine ausreichende Sicherheit - Bürgschaft oder ähnliches - vorzulegen.
- (5) Sofern sich aus dem Verkehrswert ergebende Ablösungsbeträge zu den endgültigen Baukosten in einem solch erheblichen Missverhältnis stehen, dass die Stellplatzablösung zu einer unbilligen Härte führen würde, können Ablösungsbeträge ganz oder teilweise erlassen werden.

## § 8

### **Nichtzulassung der Ablösung von Stellplätzen in definierten Stadtgebieten**

- (1) <sup>1</sup>In abgegrenzten Stadtgebieten, welche in dem als Anlage beigefügten Plan (Maßstab 1:2500)\* bezeichnet sind, wird bei baulichen Maßnahmen und/ oder Änderung von Nutzungen eine Ablösung notwendiger Stellplätze durch Ablösungsvertrag gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) für

- Nachtbars
- Sexkinos- und -shows
- Sexclubs
- Spiel- und Automatenhallen
- Diskotheken
- Sexshops

nicht zugelassen. <sup>2</sup>Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

- (2) Ausnahmen können gewährt werden, wenn
1. sie im öffentlichen Interesse liegen, oder
  2. die Durchführung dieser Satzung im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und
  3. gleichzeitig nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

**§ 9  
Abweichungen**

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

**§ 10  
Vorbehaltsrecht der Stadt Kulmbach**

Bei der Erfüllung der Stellplatzpflicht für denkmalgeschützte oder sanierungsbedürftige Gebäude, deren Erhaltung aus denkmalpflegerischen oder städtebaulichen Gründen im öffentlichen Interesse liegt, behält sich der Stadtrat der Stadt Kulmbach Ermäßigungen für die Abweichung von Stellplatzverpflichtungen im Einzelfall vor.

**§ 11  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kulmbach, 24. November 2011  
Stadt Kulmbach

Henry Schramm  
Oberbürgermeister

**Hinweis:**

Von einem Abdruck des Planes gem. § 8 Abs. 1 dieser Satzung wird aus technischen Gründen abgesehen. Der Plan kann zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Kulmbach in Kulmbach, Oberhacken 1, Zimmer Nr. 22, eingesehen werden.