

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) ¹Diese Satzung gilt mit Ausnahme des Abs. 2 im Stadtgebiet der Stadt Kulmbach. ²Sie 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) ¹Die 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). ²Für 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. ³Die Stellplatzzahl ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- bzw. Abrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. ⁴Aufgerundet wird, wenn die nachfolgende Dezimalstelle mindestens oder größer als 5 ist; andernfalls ist abzurunden. ⁵Für Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln und die jeweiligen Stellplatzzahlen sind zu addieren.
- (2) ¹Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist regelmäßig von einem Bedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen. ²Bedarf für andere Fahrzeuge wie Lastkraftwagen, Autobusse, Liefer- und Betriebsfahrzeuge ist zu berücksichtigen. ³Die dafür erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. ⁴Bei 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) ¹Für folgende Wohngebäude wird die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) festgesetzt:

Einfamilienhäuser	2 Stellplätze je Wohnung
Doppelhäuser	2 Stellplätze je Wohnung
Reihenhäuser	2 Stellplätze je Wohnung
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	
- bis 90 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung
- ab 90 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohnung

²Die Wohnfläche wird nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) berechnet.

§ 3 Bauherr als Pflichtiger

¹Zur Erfüllung der Stellplatzpflicht ist der Träger der Baumaßnahmen (Bauherr) oder der Träger der Nutzungsänderung und bei bestehenden baulichen Anlagen der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte verpflichtet. ²Pflichtig 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) ¹Die Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen. ²Es kann gestattet werden, dass sie in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt werden, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht. ³Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die tatsächliche Entfernung zum Baugrundstück nicht mehr als 300 m Fußweg beträgt. ⁴Die Benutzung der Stellplätze, welche nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, ist - auch wenn der Bauherr Grundstückseigentümer der Stellplatzfläche ist - rechtlich zu sichern. ⁵Zur Sicherung des Nutzungszweckes der Stellplätze bedarf es der Bestellung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Baugrundstückes und einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Kulmbach. ⁶Die Dienstbarkeiten sind so einzutragen, dass ihnen keine anderen Rechte entgegenstehen, die ihren dauernden Bestand gefährden.
- (2) ¹Stellplatzanlagen sind grundsätzlich so anzuordnen, dass jeder einzelne Stellplatz frei angefahren werden kann. ²Hintereinander angeordnete Stellplätze sind nicht zulässig.

- (3) ¹Besucherstellplätze sind als solche zu kennzeichnen und so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ungehindert angefahren werden können. ²Eine dauernde Nutzung durch Eigentümer oder deren Beschäftigte hat zu unterbleiben. ³Persönliche Fahrzeugkennzeichen und entsprechende Sperrmaßnahmen dürfen nicht angebracht werden.

§ 5 Gestaltung der Stellplätze

- (1) ¹Stellplätze 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. ²Die Mindestmaße der Stellplätze bemessen sich nach § 4 der GaStellV.
- (2) Stellplätze sollen mit sickerfähiger Oberfläche, z. B. durch Pflasterrasen, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten, errichtet werden, sofern der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist.
- (3) ¹Stellplätze sollen mit heimischen Sträuchern und Gehölzen eingegrünt werden, wenn dies die räumlichen Verhältnisse zulassen. ²Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplatzeinheiten sind durch Pflanzungen von heimischen Sträuchern und Gehölzen zu gliedern.
- (4) ¹Dachform, 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. ²Flachdächer von Stellplatzanlagen ab 5 Stellplatzeinheiten sind zu begrünen. ³Carports können mit einem Flachdach versehen werden. ⁴Sofern sie im Raum zwischen Straße und Gebäude errichtet werden, dürfen sie an der Stirnseite und seitlich baulich nicht geschlossen werden.
- (5) ¹Für je 10 Einheiten einer Stellplatzanlage ist ein standortgerechter Großbaum zu pflanzen, dessen Stammumfang mindestens 10 cm - gemessen in 1 m Höhe - betragen soll. ²Die 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) ¹Der Betrag zur Ablösung von notwendigen Stellplätzen wird auf Grundlage folgender Formel ermittelt:

25 m² Stellplatzfläche x (Bodenwert in €/m² + 50,00 €/m² Herstellungskosten)
= Ablösungsbetrag pro Stellplatz.

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

- (2) ¹Der Bodenwert ergibt sich aus dem Verkehrswert des Baugrundstückes zum Zeitpunkt der Ablösung. ²Wird 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. ³Der 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) ¹In 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. ²Der 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 Stadt-

verwaltung Kulmbach in Kulmbach, Oberhacken 1, Zimmer Nr. 22, eingesehen werden.