

# **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)**

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Erlenbach a. Main folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich, Ziel und Zweck**

- (1) Diese Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Erlenbach a. Main. Sie regelt Anzahl und Lage von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie die Ablösung der Stellplatzpflicht. 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 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO. Ausgenommen sind Nutzungsänderungen und der Ausbau von Dachgeschossen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, und die Aufstockung von Wohngebäuden.
- (2) Regelungen von Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

## **§ 3 Anzahl der Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenen Stellplätze (Stellplatzbedarf) wird für allgemeine Wohnnutzungen je Wohneinheit (WE) wie folgt berechnet:

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. für Wohnungen bis zu einer Größe von 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1 Stellplatz  |
| 2. für Wohnungen mit mehr als 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche           | 2 Stellplätze |

Die errechnete Gesamtsumme ist auf den nächsten vollen Stellplatz aufzurunden.

- (2) Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, sind je Wohnung 0,5 Stellplätze herzustellen.
- (3) Im Übrigen gelten die Stellplatzzahlen gemäß der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (nach Art. 80 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BayBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Anlage 1 der Stellplatzsatzung vom 05.08.2021 verliert mit In-Kraft-Treten dieser Satzung ihre Gültigkeit.

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

- (1) Stellplätze sind grundsätzlich auf dem genutzten Grundstück und bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens nachzuweisen. Sie sind als solche auf Dauer zu erhalten (Art. 47 BayBO).

- (2) Stellplätze auf einem anderen Grundstück in der Nähe des genutzten Grundstücks können zugelassen werden, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gegenüber der Stadt Erlenbach a.Main gesichert ist.
- (3) Die erforderlichen Stellplätze müssen befestigt und unabhängig voneinander anfahrbar sein. Stauräume vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.
- (4) Für die Befestigung der Zufahrten und Stellflächen ist in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen eine ökologisch verträgliche Ausführung vorzusehen. Die Entwässerung der Stellflächen einschließlich der Zufahrten darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen, sondern ist auf Privatgrund über den Hausanschlusskanal vorzunehmen.
- (5) Anlagen für Garagen und Stellplätze sind einzugrünen. Auf Flächen mit mindestens 8 ebenerdigen Stellplätzen ist nach jeweils 4 angefangenen Stellplätzen ein Grünstreifen und möglichst ein Laubbaum zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.



## **§ 5 Ablösung der Stellplatzpflicht**

- (1) Ist die Herstellung der Stellplätze auf dem genutzten Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe nicht möglich, so kann im Einzelfall der Stellplatznachweis durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden. Der Vertragsabschluss liegt im Ermessen der Stadt Erlenbach a.Main. Die Entscheidung hierüber trifft der zuständige Ausschuss.
- (2) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf **EUR 8.000, --** pro Stellplatz festgesetzt.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist zwingend vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

## **§ 6 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen**

Werden bauliche oder andere Anlagen errichtet oder wenn bei Änderung (oder Nutzungsänderung) einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf und ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten bzw. zu ergänzen.

## **§ 7 Abweichungen**

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Stadt Erlenbach a.Main selbst, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

## **§ 8**

## **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den §§ 2, 3 und 4 dieser Satzung im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO zuwiderhandelt.

### **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 11.04.2008 außer Kraft.

Erlenbach a.Main, 05.08.2021

Michael Berninger  
Erster Bürgermeister

(geändert am 11.08.2025: § 2, § 3, In-Kraft-Treten am 30.09.2025)



## Anlage (zu § 20)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	–
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u.ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup>	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	–
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	–
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	–
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	–
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	–
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	10

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage <sup>2)</sup>	–
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

<sup>1)</sup> [Amtl. Anm.:] NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

<sup>2)</sup> [Amtl. Anm.:] Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.