

# **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**

- Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,
- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
  - wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.

## **§ 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) Für sonstige Nutzungen und besondere Wohnnutzungen gelten die Stellplatzzahlen der „Anlage 1“.

## **§ 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



# Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
<b>1.</b>	<b>Sonstige Wohngebäude</b>		
1.1	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stellplätze je Wohnung	20
1.2	Schwestern- / Pflegewohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mindestens 3 Stellplätze	10
1.3	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 4 Betten, mindestens 3 Stellplätze	20
1.4	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 15 Betten, mindestens 3 Stellplätze	50
1.5	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
1.6	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
1.7	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3 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> Nutzfläche mind. 2 Stellplätze	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Berater-räume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 3 Stellplätze	75
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	75
<b>4.</b>	<b>Versamlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versamlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versamlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 20 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> Hallenfläche	-
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	-

# Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
5.7	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	-
5.8	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.9	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court	-
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	-
5.11	Kegel-, 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> Nutzfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonstige Vergnügungsbetriebe	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	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	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 3 Stellplätze	75
<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stellplatz je Klasse	
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.3	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	-
8.4	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
8.5	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> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	-
9.5	Automatische Kfz.-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage; zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kfz. vorhanden sein	-
<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	