

Satzung
über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
sowie ihre Ablösung und die Höhe der Ablösungsbeträge
(Stellplatzsatzung)

Die Stadt Obernburg a.Main erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), folgende Satzung:

§ 1
Geltungsbereich
Ziel und Zweck

- (1) Diese Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Obernburg a.Main. Sie regelt Anzahl, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie die Ablösung von der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge; rechtmäßig errichtete Garagen und Stellplätze genießen Bestandsschutz.
- (2) Die Regelungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit in diesen abweichende oder gesonderte Stellplatzfestsetzungen getroffen werden, und in sonstigen Satzungen nach Art. 81 BayBO gehen den Regelungen dieser Satzung vor.

§ 2
Begriffsbestimmung

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne der Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
- (2) Stellplätze für Fahrräder sind Fahrradkeller, Fahrradgaragen und sonstige Abstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 3
Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO, wenn
 1. eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
 2. durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn ansonsten die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.
- (2) Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 sind Anlagen nach Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayBO.

§ 4

Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) wird für allgemeine Wohnnutzungen wie folgt ermittelt (Mindestbedarf):
 1. 1 Stellplatz je Wohneinheit (WE) bis maximal 40 m² Wohnfläche,
 2. 2 Stellplätze je WE über 40 m² Wohnfläche,
 3. für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten:
 - 1 Stellplatz je WE bis 40 m² Wohnfläche,
 - 1,5 Stellplätze je WE bis 60 m² Wohnfläche,
 - 2 Stellplätze je WE bis 100 m² Wohnfläche,
 - 3 Stellplätze je WE über 100 m² Wohnfläche,
 4. für Boardinghäuser: 1 Stellplatz je WE
 5. für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten und sonstige gemischt genutzte Gebäude mit mindestens 3 Wohneinheiten: 1 Fahrradstellplatz je WE.

- (2) Für folgende gewerblichen und freiberuflichen Anlagen wird die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze wie folgt ermittelt:
 1. 1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze für Büro- und Verwaltungsräume einschließlich der Räume für Personal, Besprechungen, Teeküchen usw.
 2. 1 Stellplatz je 25 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze für Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Arztpraxen und dgl. einschließlich der Räume für Personal, Besprechungen, Teeküchen usw.)
 3. 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche, mindestens jedoch 2 Stellplätze für Läden, Waren- und Geschäftshäuser
 4. 1 Stellplatz je 25 m² Verkaufsfläche für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe.

- (3) Im Übrigen und für weitere Verkehrsquellen gelten die Stellplatzzahlen der Anlage 1. Für Gebäude (Verkehrsquellen), die in dieser Anlage nicht erfasst sind, gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- (4) Die Wohnfläche im Sinne von § 3 Abs. 1 ist nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Nutz- und Verkaufsflächen nach § 3 Abs. 2 sind nach Maßgabe des Merkblatts der Bayer. Architektenkammer in ihrer jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

- (5) Die errechnete Gesamtsumme ist auf den nächsten vollen Stellplatz aufzurunden.

§ 5

Ausstattung, Lage und Beschaffenheit von Stellplätzen

- (1) Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen und herzustellen.

- (2) Stellplätze können ausnahmsweise auf einem geeigneten anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nachgewiesen und errichtet werden, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert, d.h. an dem dienenden Grundstück eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde eingetragen ist.

- (3) Die notwendigen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

- (4) Die Zu- und Abfahrten vor Garagen gelten nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung und werden nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung anerkannt. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m Länge vorhanden sein. Dieser Stauraum ist, um jederzeit ein Abstellen von Kraftfahrzeugen in der Garage zu ermöglichen, auf seiner gesamten Länge ständig freizuhalten. Weiterhin darf der Stauraum auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst begrenzt werden.
- (5) Für die Anlage und Befestigung der Stellflächen und ihrer Zufahrten soll in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen eine naturgemäße ökologisch verträgliche Ausführung vorgesehen werden. Auf Stellplätzen, Stellplatzflächen sowie ihren Zu- und Abfahrten anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück selbst flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht versickert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nach Satz 2 nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde. Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen und zugehöriger Vorreinigungsanlagen sind die Regeln der Technik, insbesondere die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), zu beachten.
- (6) Stellplätze für Fahrräder müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Jeder Stellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Die Fläche eines Stellplatzes für Fahrräder soll mindestens 2 qm pro Fahrrad betragen. Bei anderen technischen Lösungen mit geringerem Flächenbedarf können geringere Ansätze für den Abstellbedarf angenommen werden.
- (7) Stellplätze für Fahrräder sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. über Treppen mit Schieberampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Ist eine Unterbringung der Stellplätze im Gebäude nicht möglich, müssen Anlagen zum An- oder Abschließen von Fahrrädern vorhanden sein.
- (8) Für je 12 notwendige Kfz-Stellplätze eines Vorhabens sind die baulichen Voraussetzungen für eine jederzeitige Ausstattung mit einer Elektroladestation vorzusehen, die mindestens die Anforderungen als Normladedepot für Elektroautos gemäß § 3 Ladesäulenverordnung (LSV) erfüllt.

§ 6

Ablösung der Stellplatzpflicht

- (1) Ist die Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem anderen geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich, kann der Stellplatznachweis durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Stadt Obernburg a.Main. Eine Ablösung für Fahrradstellplätze ist nicht möglich.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung für die Anlage (Art. 68 ff. BayBO) oder im Falle der Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) mit Abgabe der erforderlichen und vollständigen Bauantragsunterlagen für die Anlage bei der Stadt Obernburg a.Main abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag beträgt
 1. in dem gemäß Anlage 2 definierten Bereich der Altstadt von Obernburg und in dem gemäß Anlage 3 definierten Dorfkernbereich von Eisenbach 2.500 Euro pro Stellplatz und

2. im Übrigen 7.500,00 Euro pro Stellplatz.

- (4) Der Ablösevertrag wird erst mit vollständiger Zahlung des Ablösebetrags wirksam. Der Ablösebetrag ist innerhalb eines Monats nach Abschluss des Ablösungsvertrages zur Zahlung fällig.

§ 7

Besucherstellplätze

- (1) Für je 12 notwendige Kfz-Stellplätze in Mehrfamilienhäusern ist ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher auf dem Grundstück nachzuweisen.
- (2) Besucherstellplätze sind zeitlich unbeschränkt frei zugänglich zu halten. Für gewerbliche Einheiten muss das für die Zeit der maximalen Geschäftsöffnungszeiten gewährleistet sein.
- (3) Die Besucherstellplätze sind gesondert zu kennzeichnen.

§ 8

Abweichungen

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

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten nach §§ 3 sowie 4 und 5 zuwiderhandelt.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung trifft am 01.01.2022 in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 01.05.2010 außer Kraft.

Obernburg a.Main, den 07.12.2021
Stadt Obernburg a.Main


Fieger
1. Bürgermeister



Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
1.	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	s. § 4 Abs. 1 Ziffern 1 und 2 der Satzung	–
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	s. § 4 Abs. 1 Ziffer 3 der Satzung	Querverweis auf §7 Abs. 1 der Satzung
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	–
1.4	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.5	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.6	Schwestern-/ Pflegerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mindestens 3 Stellplätze	10
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 4 Betten, mindestens 3 Stellplätze	20
1.8	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 15 Betten, mindestens 3 Stellplätze	50
1.9	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
1.10	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
1.11	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3 Stellplätze	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	s. § 4 Abs. 2 Ziffer 1 der Satzung ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	s. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 der Satzung ¹⁾	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	s. § 4 Abs. 2 Ziffer 3 der Satzung ²⁾	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	s. § 4 Abs. 2 Ziffer 4 der Satzung ²⁾	75

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundredsätzen für Besucher
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
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	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	—
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	—
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² 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 ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	—
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.10	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court	—

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertstätten für Besucher
5.11	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.13	Bootshäuser und Bootslegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.14	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	–
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsbetriebe	1 Stellplatz je 20 m ² NF ¹⁾ , mind. 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	Krankenanstalten		
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 ² NF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
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	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler	–
8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	—
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NF1) oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NF1) 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 ³⁾	—
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	—
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	—

1) [Amtl. Anm.]: NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

2) [Amtl. Anm.]: NF (V) = Verkaufsnutzfläche

3) [Amtl. Anm.]: Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Anlage 2 : Obernburg



