



Die Gemeinde Unterpleichfeld erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4, Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Seite 588 – BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. Seite 296) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. Seite 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. Seite 82) folgende

## **Satzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung –StS)**

**vom 23.11.2017**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

(1) <sup>1</sup>Diese Satzung gilt für Garagen, Carports und sonstige Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne des Art. 2. Abs. 8 BayBO außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Unterpleichfeld. <sup>2</sup>Sie regelt insbesondere den nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplatzbedarf, die Gestaltung der Stellplätze sowie die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 4 BayBO). <sup>3</sup>Sie gilt auch für nach Art. 57 BayBO verfahrensfreie Bauvorhaben sowie für Bauvorhaben des Bundes, der Länder, des Bezirkes, des Landkreises und der Gemeinde ist sie ebenso anzuwenden.

(2) Gesonderte Festsetzungen in Bebauungsplänen und anderen Satzungen nach Art. 81 BayBO gehen den Regelungen dieser Satzung vor.

### **§ 2**

#### **Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

(1) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Dies gilt nicht, wenn sonst 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) Gefangene Stellplätze entsprechen nicht der Anforderung an die geeignete Beschaffenheit im Sinne des Satzes 1 und sind daher nicht auf die Zahl der Stellplätze anzurechnen.

(3) Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zusammen mit den baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen bis zur Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens herzustellen.



### § 3

#### Anzahl der Stellplätze

(1) Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBo herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

***Bei der Festlegung der Zahl der erforderlichen Stellplätze ist von folgendem Mindestbedarf auszugehen:***

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1. | <b><i>Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung<br/>und Mehrfamilienhäuser</i></b> | <b><i>2 Stellplätze je Wohnung</i></b> |
| 2. | <b><i>Appartements bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche</i></b>                      | <b><i>1 Stellplatz</i></b>             |

(2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen, die in der Anlage aufgeführt sind, zu ermitteln.

(3) <sup>1</sup>Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. <sup>2</sup>Auf ausgewiesene Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

(5) Für Anlagen bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.

(6) <sup>1</sup>Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. <sup>2</sup>Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

(7) Entsprechend der jeweiligen Nutzungsart ist die Stellplatzzahl auf zwei Dezimalstellen nach dem Komma zu errechnen und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.

### § 4

#### Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).

***Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als 150 m beträgt.***



(2) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 1 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.

## § 5

### Ablösung der Stellplatzpflicht

(1) <sup>1</sup>Soweit notwendige Stellplätze durch den Bauherrn aufgrund der objektiven örtlichen Gegebenheiten oder aufgrund geltender Satzungen nicht oder nicht vollständig hergestellt bzw. nachgewiesen werden können, kann die Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Abschluss eines Ablösungsvertrages gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO mit der Gemeinde Unterpleichfeld erfolgen. <sup>2</sup>Ein Rechtsanspruch auf einen Ablösungsvertrag besteht nicht. <sup>3</sup>Die Entscheidung über die Ablösung selbst obliegt dem Gemeinderat.

(2) Der Ablösungsbetrag für einen Kraftfahrzeugstellplatz beträgt 10.000,00 € für die private Nutzung und 12.500,00 € für die gewerbliche Nutzung.

(3) Die mit den Ablösungsbeträgen ggf. hergestellten Stellplätze stehen zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Der Bauherr erwirbt mit der Zahlung des Ablösungsbetrages keinen Anspruch auf bestimmte Stellplätze.

(4) <sup>1</sup>Sofern der Ablösungsbetrag nicht schon vor Erteilung der Baugenehmigung bezahlt wird, ist vom Bauherrn eine ausreichende Sicherheit (selbstschuldnerische Bankbürgschaft oder Barzahlung) unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, Aufrechenbarkeit und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB vorzulegen. <sup>2</sup>Der Bürge verzichtet auf das Recht, sich jederzeit von der Verpflichtung aus der Bürgschaft zu befreien, indem er einen Betrag in Höhe der Inanspruchnahme, maximal den verbürgten Betrag, zum Zwecke der Sicherheitsleistung in Nahmen und für Rechnung des Hauptschuldners hinterlegt.

(5) <sup>1</sup>Die Stellplatzablösung wird spätestens mit der Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

Eingelegte Rechtsbehelfe gegen das Bauvorhaben berühren diese Zahlungspflicht nicht. Der Ablösungsbetrag wird im Falle der Vorlage einer Sicherheit gemäß Abs. 4 spätestens zwei Wochen nach dem Tag der Aufnahme der Nutzung des durchgeführten Bauvorhabens zur Zahlung fällig.

<sup>2</sup>Die Aufnahme der Nutzung ist durch den Bauherrn unverzüglich anzuzeigen. Danach kommt der Bauherr ohne Mahnung in Verzug und hat die gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen.

## § 6

### Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

(1) <sup>1</sup>Es ist eine naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder Ähnliches gewählt werden. <sup>2</sup>Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. <sup>3</sup>Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(2) <sup>1</sup>Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKWs mindesten 5,00 m einzuhalten. <sup>2</sup>Der Stauraum darf auf die



Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

**§ 7**  
**Abweichungen**

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

**§ 8**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt eine Woche nach Ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Unterpleichfeld, 30.11.2017  
Gemeinde Unterpleichfeld

Fischer,  
1. Bürgermeister

Die Satzung wurde am 1. Dezember 2017 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 1. Dezember 2017 angeheftet und am 22. Dezember 2017 wieder entfernt.

Unterpleichfeld, 22.12.2017  
Gemeinde Unterpleichfeld

Fischer  
1. Bürgermeister



Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon in Vom- hundert- sätzen für Besucher
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stellplätze je Wohnung	--
1.2	Mehrfamilienhäuser und Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplatz je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stellplätze je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	-
1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.7	Schwestern-/Pflegerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mindestens 3 Stellplätze	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 4 Betten, mindestens 3 Stellplätze	20
1.9	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 15 Betten, mindestens 3 Stellplätze	50
1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
1.11	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
1.12	Gemeinschaftsunterkünfte f. Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, Obdachlosenheime	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	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter, Abfertigungs- o. Beratungsräume, 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> Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetriebe)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	75
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sport-stätten), 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	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 Besucherplätze	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 Besucherplätze	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 Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	--
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	--
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	--
5.10	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court	--
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 <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, Billardsalons und sonstige Vergnügungstätten	1 Stellplatz je 5 – 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurations- betrieb Zuschlag nach 6.1 o. 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 f. langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	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 allgemein bildende 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	--
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergleichen	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	--
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergleichen	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	--
<b>9 Gewerbliche Anlagen</b>			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, 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 Tankstellen- bedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	--
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage	--
<b>10 Verschiedenes</b>			
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	--
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	--