

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung des Marktes Mühlhausen (Stellplatzsatzung)

vom 18. Januar 2022

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Mühlhausen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet **des Marktes Mühlhausen**, mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

§ 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. Das 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.

§ 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.

(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) ¹Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. ²Auf ausgewiesenen 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) ¹Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. ²Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

§ 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).

(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.

(3) ¹Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, der im Ermessen der Gemeinde liegt. ²Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 5.625,00 € pro Stellplatz festgesetzt.

§ 5 Ausstattung und Größe von Stellplätzen

¹Es ist eine naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder Ähnliches gewählt werden. ²Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. ³Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. ⁴Ein Stellplatz ist mit einem Maß von 2,50 x 5,00 m und aus Gründen der Verkehrssicherheit mit 1 m Abstand zu der Grundstücksgrenze herzustellen, welche an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzt.

§ 6 Barrierefreie Stellplätze

(1) Für je 50 notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist für Menschen mit Behinderung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück mit den Anforderungen nach den jeweils technisch gültigen Bestimmungen nachzuweisen.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn in Rechtsverordnungen nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 BayBO (Sonderbauverordnungen) entsprechende Regelungen getroffen 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 Aussetzung der Stellplatzverpflichtung

Anstelle von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge werden auch stationsgebundene Carsharing-Stellplätze im Umfang von maximal 20 % der nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze anerkannt.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlhausen, 18.01.2022

Markt Mühlhausen

gez.

Faatz

Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Höchststadt Nr. 1133 vom 11.02.2022

Änderung vom 23.11.2022, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1154 vom 02.12.2022

Änderung vom 11.02.2025, Bekanntmachung im digitalen Amtsblatt vom 13.02.-13.03.2025

Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Für Besucher zusätzlich
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhäuser (WE <u>bis</u> 50 m ² WF)	1 Stellplatz je WE	1 Stellpl. je 3 WE
	Einfamilienhäuser, Doppelhäuser (WE <u>größer als</u> 50 m ² WF)	2 Stellplätze je WE	1 Stellpl. je 3 WE
1.2	Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten <u>bis</u> 50 m ² WF	1 Stellplatz je WE	1 Stellpl. je 3 WE
	Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten <u>größer als</u> 50 m ² WF	2 Stellplätze je WE	1 Stellpl. je 3 WE

Erläuterungen:

WE: Wohneinheit

WF: Wohnfläche nach der II. BV (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen)

Stellpl.: Stellplatz

Ermittlung Ablösungsbetrag

1. Größe eines Stellplatzes

Als Standardgröße wird von einer Fläche von 2,50 m x 5,00 m (12,5 m²) ausgegangen.

2. Ausführungsart

Als Ausführungsart wird „Pflasterbauweise inkl. Randeinfassung“ bestimmt.

3. Herstellungskosten

Die Herstellungskosten wurden vom Bauamt der VG Höchststadt a. d. Aisch ermittelt:

Pflasterbauweise: ca. 406,72 €/m² (brutto)

4. Grundstückswert

Es wird der ortsübliche Grundstückswert in Höhe von 50,00 €/m² bestimmt.

5. Berechnung Ablösungsbetrag

Für jeden abzulösenden Stellplatz berechnet sich demnach folgender Ablösungsbetrag:

Herstellungskosten:

12,5 m ² x 406,72 € (brutto)	5.084,04 €
abgerundet:	<u>5.000,00 €</u>

Grundstückswert:

12,5 m ² x 50,00 €/m ² (brutto)	<u>625,00 €</u>
---	-----------------

Ablösungsbetrag:	<u>5.625,00 €</u>
-------------------------	--------------------------

Werden keine direkten Stellplätze, sondern für die Allgemeinheit ebenfalls nutzbare Stellplätze zugewiesen, so kann von diesen Beträgen nur ein Anteil berechnet werden.

Festgelegt werden 80%. Der Ablösebetrag beträgt somit:

80% von 5.625,00 €:	<u>4.500,00 €</u>
----------------------------	--------------------------

Stand: 11.02.2025