

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

Vom 24. Juni 2025

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Lichtenfels folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Lichtenfels, mit Ausnahme der Gebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

(2) Sie regelt gemäß Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO die erforderliche Stellplatzanzahl für genehmigungspflichtige, genehmigungsfrei gestellte oder verfahrensfreie Vorhaben sowie die Ablösung gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO.

(3) Bei Bauvorhaben des Bundes, der Länder, des Bezirks, des Landkreises und der Stadt gilt die Satzung ebenso.

§ 2 Begriffsbestimmungen

1. Unter „Stellplätzen“ sind in dieser Satzung ausschließlich Stellplätze für PKW zu verstehen. Dies können einerseits abgeschlossene Stellplätze (z. B. Garagen, Tiefgaragen, etc.), gedeckte Stellplätze (z. B. Carports, Unterstände, etc.) oder Stellplätze unter freiem Himmel sein.
2. Unter „Fahrradabstellplätzen“ sind Abstellplätze oder Ständer für Fahrräder zu verstehen.
3. Unter „Stellflächen“ sind Abstellflächen für alle anderen Fahrzeugarten (z. B. Busse, LKW, etc.) zu verstehen.

§ 3 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ergibt sich aus Art. 47 Abs. 1 BayBO.

§ 4 Anzahl der Stellplätze

(1) Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) für Wohnnutzung beträgt

1. bei Einfamilienwohnhäusern 2 Stellplätze
2. bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze je Wohneinheit
3. innerhalb der Sanierungsgebiete mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit
4. bei Mehrfamilienhäusern (z.B. Zweifamilienhäuser, etc.) 1 Stellplatz je angefangene 60m² Wohnfläche, jedoch insgesamt maximal 2 Stellplätze je Wohneinheit

(2) Für bauliche Anlagen mit anderen Nutzungen (z.B. Büros, Arztpraxen, Gewerbe, Gastronomie, etc.) ist der Stellplatzbedarf nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweiligen Fassung zu ermitteln.

(3) Für Verkehrsquellen, die in der GaStellV nicht aufgeführt sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls zu ermitteln.

(4) Für bauliche Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellflächen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze oder Stellflächen nachgewiesen werden.

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

(6) Für bauliche Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit einspurigen Kraftfahrzeugen (z. B. Radfahrer, Mofafahrer, etc.) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.

(7) Werden bauliche Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

(8) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nur als Stellplatz im Sinne dieser Satzung, wenn er eine Tiefe von mindestens 5,5 m aufweist.

§ 5 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).

(2) Die Stellplätze können auch auf eigenem oder geeignetem fremden Grundstück in der Nähe hergestellt werden (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). In diesem Fall sind die Stellplätze in geeigneter Weise grundbuchamtlich zu sichern. Ein

Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstücks, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als max. 200m Fußweg (im Sanierungsgebiet max. 300m) beträgt.

(3) Der Stellplatznachweis kann auch durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO). Näheres hierzu regelt § 6 dieser Satzung.

(4) Die Stellplatzverpflichtung ist Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigung und ist daher bis zur Genehmigung einer anderweitigen Nutzung/Bebauung auf unbestimmte Zeit zu erfüllen. Die Stadt Lichtenfels kann jederzeit überprüfen, ob der Verpflichtete seiner Stellplatzverpflichtung nachkommt. Es ist folglich insbesondere unzulässig,

- a) Stellplätze getrennt von dem Bauvorhaben/Baugrundstück/Sonder- und Teileigentum/Wohnung, für das sie nachgewiesen werden müssen – sei es auch nur unentgeltlich – zu veräußern, zu verpachten, zu vermieten oder einer anderweitigen Nutzung zu überlassen, die der Stellplatzverpflichtung zuwiderläuft.
- b) die Nutzung nachträglich zu ändern (z. B. zu bepflanzen, zu bebauen, als Lagerplatz zu verwenden, usw.)

(5) Sofern der Verpflichtete der Stellplatzverpflichtung nicht nachkommt, kann die Stadt Lichtenfels wahlweise die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder die Ablösung der Stellplatz- und Garagenpflicht gemäß Abs. 3 verlangen.

(6) Wird die Nutzbarkeit bestehender öffentlicher Stellplätze durch bauliche Veränderungen beeinträchtigt, ist ein Ablösungsvertrag zu schließen.

§ 6 Ablösung der Stellplatzpflicht

(1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen Bauherr und der Stadt Lichtenfels erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten anderen Grundstück gemäß § 5 Abs. 2 dieser Satzung herstellen kann (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Der Abschluss dieses Vertrags liegt im Ermessen der Stadt Lichtenfels. Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Ablösungsvertrages besteht nicht.

(2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(3) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 4.000 € pro Stellplatz festgesetzt und innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

§ 7 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

(1) Die Größe der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach § 4 GaStellV.

(2) Zwischen privaten Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Sicherheitsraum in der erforderlichen Länge der zur Ausfahrt notwendigen Sichtdreiecke einzuhalten, bei PKWs jedoch mindestens 3m.

(3) Oberflächenwasser von Stellplatzflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf dem Grundstück großräumig zu versickern. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Die Stellplätze sollen z.B. mit luft- und wasserdurchlässigem Belag befestigt werden oder an ein Versickerungssystem angeschlossen werden.

(4) Eine Grenzbebauung von gedeckten Stellplätzen (Garagen, Carports, etc.) zu öffentlichem Grund hin ist nicht zulässig. Es ist seitlich und rückwärtig ein Abstand von mindestens 1 m von der Grenze zu öffentlichen Flächen einzuhalten. Dieser Zwischenraum ist dauerhaft zu begrünen.

(5) Für je 8 Parkplätze ist auf dem Parkplatzareal ein hochstämmiger einheimischer, großkroniger Laubbaum in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 3 m² zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(6) Je Parkplatz sind auf dem Parkplatzareal mind. 3 m² Grünfläche vorzusehen die flächendeckend und dauerhaft bepflanzt wird. Steinschüttungen oder intensive Steinschottergärten stellen keine Bepflanzung dar.

(7) Für Stellplätze mit mehr als 500 m² Flächenbefestigung ist ein Grünordnungsplan vorzulegen. Dabei ist z. B. eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen Stellplatzgruppen zu berücksichtigen.

(8) Flache und flach geneigte (bis 10° Dachneigung) Dächer von Garagen und Carports sollen dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung versehen oder mit Sonnenkollektoren belegt werden.

(9) Mehr als 6 zusammenhängende Stellplätze sind über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(10) Auf Parkplatzarealen ist unabhängig von anderen gesetzlichen Vorschriften je 30 Stellplätze mindestens ein Behindertenparkplatz auszuweisen.

(12) Auf Parkplatzarealen ist ab 20 Stellplätzen ein ausreichend dimensionierter Fahrradabstellbereich auszuweisen. Es wird empfohlen je 10 PKW-Stellplätze einen Fahrradabstellplatz einzuplanen. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 0,7 x 2,0 m pro Fahrrad betragen. Jeder Abstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche entsprechend EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) direkt zugänglich sein. Abstellplätze sollen mit Fahrradständern ausgerüstet werden, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen. Der Aufstellort soll in unmittelbarer Nähe beim Eingangsbereich des Vorhabens angeordnet werden.

§ 8 Zeitpunkt der Herstellung

Die Stellplätze müssen bei der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und so lange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

§ 9 Abweichungen

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

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft und ersetzt die Satzung vom 14.07.2020.

Lichtenfels, den 24.06.2025
Stadt Lichtenfels

Andreas Hügerich
Erster Bürgermeister