



Satzung

zur 2. Änderung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS)

**(Cadolzburg info Nr. 1 vom 16.01.2021)
i.d.F. der Änderungssatzung vom
08.03.2021 (Cadolzburg info Nr. 6 vom 27.03.2021)
05.12.2023 (Cadolzburg info Nr. 24 vom 16.12.2023)**

Der Markt Cadolzburg erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist folgende Stellplatzsatzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder:

§ 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) ¹Diese Satzung gilt für das gesamte Marktgemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile des Marktes Cadolzburg.

²Sie 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).

³Sie gilt auch für nach Art. 57 BayBO verfahrensfreie Bauvorhaben sowie für Bauvorhaben, die gemäß Art. 58 BayBO von der Genehmigung freigestellt sind.

(2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne der Satzung sind Stellplätze, offene und geschlossene Garagen gemäß Art. 47 i. V. m. Art. 2 Abs. 8 BayBO.

(3) Diese Satzung gilt sowohl für alle baulichen Anlagen in Form von Neubauten als auch bauliche Anlagen, die durch Nutzungsänderung und/oder Erweiterung entstehen.

(4) Maßgeblich für die Berechnung der Grundflächen ist die DIN 277 in jeweils gültiger Fassung.

(5) Diese Satzung regelt ebenfalls die Pflicht der Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen gemäß Art. 46 Abs. 2 BayBO außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen im gesamten Marktgemeindegebiet.

(6) Fahrradabstellplätze sind Fahrradkeller, Fahrradgaragen und sonstige Abstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

(7) Werden in einem Bebauungsplan von dieser Satzung abweichende Festsetzungen getroffen, so sind die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgebend.

§ 2

Anzahl der erforderlichen Stellplätze

(1) ¹Für Wohngebäude und Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden werden folgende Stellplatzzahlen festgelegt:

- | | |
|---|---------------|
| a) Wohnungen bis 60 m ² Nutzungsfläche | 1 Stellplatz |
| b) Wohnungen über 60 m ² bis 100 m ² Nutzungsfläche | 2 Stellplätze |
| c) Wohnungen über 100 m ² Nutzungsfläche | 3 Stellplätze |

²Zur Berechnung der Nutzungsfläche werden alle Räume mit Ausnahme der Keller- und Dachräume, die keine Aufenthaltsräume im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen sind, Abstellräume, Fahrradräume, Müllsammelräume sowie Fahrzeugabstellräume herangezogen.

(2) ¹Für Gebäude mit vier oder mehr Wohnungen sind zusätzlich zu den nach Abs. 1 erforderlichen Stellplätzen Besucherstellplätze nachzuweisen. ²Die Anzahl beträgt zehn Prozent der nach Abs. 1 notwendigen Stellplätze, aufzurunden auf eine ganze Zahl nach Abs. 3. ³Diese Stellplätze dürfen keiner Wohnung fest zugeordnet werden und sind als „Besucherparkplätze“ zu markieren und frei zugänglich zu halten.

(3) ¹Die Anzahl der weiteren nach Art 47 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. ²Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen nach dem Komma zu ermitteln und durch Aufrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. ³Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 1 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. ⁴Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 2 und 3 auf eine ganze Zahl festzustellen.

(4) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Vorhaben, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

(5) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist zu erhöhen bzw. zu reduzieren, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.

§ 3

Beschaffenheit, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

(1) Der Nachweis für Kraftfahrzeugstellplätze ist im Bauantrag sowie im Lageplan mit Zu- und Abfahrten darzustellen und zu erbringen.

(2) ¹Kraftfahrzeugstellplätze sind im Regelfall auf dem Baugrundstück herzustellen. ²Es kann gestattet werden, sie in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

(3) Bei drei erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätzen können maximal zwei notwendige Kraftfahrzeugstellplätze hintereinander angeordnet werden, sofern diese zu einer Wohneinheit gehören. Weitere, zur Wohneinheit gehörende, Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.

(4) Für Stellplätze und Zufahrten ist eine ausreichende Bepflanzung vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breiflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen.

(5) Die Entwässerung von Stellplätzen sowie Grundstücks Zu- und Abfahrten darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(6) ¹Stellplätze und Zufahrten sind ausreichend zu bepflanzen. ²Stellplatzanlagen ab zehn Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. ³Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindesten 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. ⁴Mehr als zehn zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. ⁵Die Gestaltung der Zu- und Abfahrten ist so anzulegen, dass der Sichtraum nicht beeinträchtigt oder behindert wird.

(7) ¹Offene und geschlossene Garagen müssen in ihrem Vorfeld Aufstellflächen von mindestens 5,0 m Tiefe aufweisen. ²Offene und geschlossene Garagen, die längs zur Erschließungsmaßnahme stehen, müssen eine Aufstellfläche von mindestens 6,5 m aufweisen.

(8) Flachdächer von geschlossenen Garagenanlagen sind zu begrünen.

(9) Kraftfahrzeugstellplätze dürfen nicht zweckfremd benutzt werden.

§ 4

Stellplätze für Menschen mit Behinderung

(1) Für je 40 notwendige Stellplätze eines Vorhabens ist ein zusätzlicher Stellplatz für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl auf dem Grundstück nachzuweisen. Dieser muss gemäß DIN 18040 Teil 1 und 2 als Eingeführte Technische Baubestimmung ausgeführt werden.

(2) Diese Anforderung gilt nicht, wenn in Rechtsverordnungen nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 3 und 4 BayBO (Sonderbauverordnungen) entsprechende Regelungen getroffen werden.

§ 5

Ablösung von Stellplätzen

(1) ¹Die Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen erfolgt durch Abschluss eines Ablösevertrages mit dem Markt Cadolzburg, welcher vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen ist. ²Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

(2) Die Höhe des Ablösebetrages für einen Kraftfahrzeugstellplatz beträgt 7.500,00 EUR

(3) ¹Die Ablösebeträge sind vom Markt Cadolzburg für die Herstellung oder Instandhaltung vorhandener öffentlicher Abstellanlagen zu verwenden. ²Die Ablösung stellt kein Nutzungsrecht für einen bestimmten Stellplatz dar.

(4) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen des Marktes Cadolzburg. Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 6

Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen

(1) ¹Bei der Errichtung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen, deren Nutzung einen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lässt, sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten. ²Maßstab hierfür ist die Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzer und Besucher der Anlage.

(2) ¹Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, die einen zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, sind Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten, dass die Fahrradabstellplätze die durch die Änderung oder Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Fahrräder aufnehmen können. ²Das gilt nicht, wenn die Herstellung von Fahrradabstellplätzen unmöglich ist.

(3) Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

(4) ¹Fahradabstellplätze sind solange bereitzuhalten, wie sie zum Abstellen durch ständige Benutzer und Besucher der Anlage benötigt werden; sie dürfen nicht zweckfremd benutzt werden. ²Zum Nachweis von Fahrradabstellplätzen innerhalb von Räumen, die dem Grunde nach einer anderen Nutzung vorbehalten sind, z. B. Keller-, Dachbodenabteile, ist dem Markt Cadolzburg ein Raumnutzungskonzept vorzulegen.

§ 7

Anzahl der Fahrradabstellplätze

(1) ¹Für bauliche Anlagen ist je angefangene Nutzungsfläche von 60 m² je Einheit ein Fahrradabstellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. ²Er sollte möglichst überdacht sein. ³Für gewerbliche, sportliche und sonstige Einrichtungen sind zusätzlich 50 % der Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze als Fahrradabstellplätze, mindestens jedoch 3 Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

(2) ¹Bei Bauvorhaben mit verschiedenen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst auf zwei Dezimalstellen nach dem Komma zu ermitteln. ²Die so ermittelten Werte sind zu addieren und entsprechend § 2 Abs. 1 als ganze Zahl zu ermitteln. Es gilt die Rundungsvorschrift nach § 2 Abs. 3 Satz 3.

(3) Ergibt sich bei der Ermittlung nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern.

§ 8

Größe der Fahrradabstellplätze

(1) ¹Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes hat mindestens 1,3 m² aufzuweisen. ²Sie sind solange bereitzuhalten, wie sie zum Abstellen von Fahrrädern der ständigen Benutzer und Besucher der Anlage benötigt werden.

(2) Die Fläche kann bei Aufstellen von technischen Ordnungssystemen für mehrere Fahrräder unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder i. V. m. dem jeweiligen Ordnungssystem nachgewiesen wird.

§ 9

Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze

(1) ¹Jeder Fahrradabstellplatz bzw. jedes technische Ordnungssystem für Fahrräder muss gemäß Art. 46 Abs. 2 BayBO leicht erreichbar und gut zugänglich hergestellt werden, mithin von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über Rampen, Treppen mit Rampen oder anderen fahrradfreundlichen technischen Anlagen mit dem Fahrrad begehbar sein. ²Fahrradabstellplätze sollen in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich der Anlage angeordnet werden.

(2) ¹Die Fahrradabstellplätze sollen mit einem technischen Ordnungssystem ausgestattet werden, welches ein diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglicht. ²Werden Fahrradabstellplätze in Gruppen angeordnet (zehn oder mehr), muss der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt erfolgen.

(3) Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen sind ab dem zehnten erforderlichen Fahrradabstellplatz, soweit diese zusammenhängend hergestellt werden, mit einem Wetterschutz zu versehen.

(3) Art. 3 BayBO bleibt unberührt.

§ 10

Ablöse von Fahrradabstellplätzen

(1) ¹Die Ablösung von Fahrradabstellplätzen erfolgt durch Abschluss eines Ablösevertrages mit dem Markt Cadolzburg, welcher vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen ist. ²Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

(2) Die Höhe des Ablösebetrages für einen Fahrradabstellplatz beträgt: 500,00 EUR

(3) ¹Die Ablösebeträge sind vom Markt Cadolzburg für die Herstellung oder Instandhaltung vorhandener öffentlicher Abstellanlagen zu verwenden. ²Die Ablösung stellt kein Nutzungsrecht für einen bestimmten Stellplatz dar.

(4) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen des Marktes Cadolzburg. Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11

Abweichungen

¹Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Cadolzburg erteilt werden. ²Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet der Markt Cadolzburg.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 08.03.2021 außer Kraft.

Markt Cadolzburg, 05.12.2023

gez.
O b s t
1. Bürgermeister

Anlage Richtzahlenliste zu § 2 Abs. 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	in Vomhundertsätzen zzgl. für Besucher
1.	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	bis 550 m ² GF ¹⁾ 2,0 Stellplätze über 550 m ² GF ¹⁾ 3,0 Stellplätze	-
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	vgl. § 2 Abs. 1 der Satzung	vgl. § 2 Abs. 1
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,5 Stellplätze je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Einheit	-
1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten – mind. 2 Stellplätze	75
1.7	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 10 Betten – mind. 3 Stellplätze	50
1.8	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 10 Betten – mind. 3 Stellplätze	50
1.9	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 10 Pflegeplätze – mind. 3 Stellplätze	50
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NF ²⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stellplatz je 30 m ² NF ²⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² VNF ³⁾ , mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen)	1 Stellplatz je 40 m ² VNF ³⁾	75
4.	Versammlungsstätten, Kirchen		
4.1	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
4.2	Versammlungsstätten (z. B. Museen, Vortragsäle, Schulaulen etc.)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze 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 Hallenfläche	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.5	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	-
5.6	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.7	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court	-
5.8	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	-
5.9	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	-

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	in Vomhundertsätzen zzgl. für Besucher
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonstige Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NF ²⁾ , 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
7.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
7.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stellplatz je Klasse	-
7.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse; zusätzlich 1 Stellplatz je 5 Schüler über 18 Jahre	10
7.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler	-
7.4	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 25 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	-
8.	Gewerbliche Anlagen		
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NF ²⁾ oder je 2 Beschäftigte	10
8.2	Lagerräume,- plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NF ²⁾ oder je 2 Beschäftigte	10
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-
8.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 ohne Besucheranteil	-
8.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage	-
9.	Verschiedenes		
9.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 1 Kleingarten	-
9.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m ² , mindestens jedoch 10 Stellplätze	-

¹⁾ GF = Grundstücksfläche

²⁾ NF = Nutzungsfläche

³⁾ VNF = Verkaufsnutzungsfläche