

Stellplatz- und Ablösesatzung



der Gemeinde Birkenfeld

Landkreis Main-Spessart

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung

Die Gemeinde Birkenfeld erlässt auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

SATZUNG

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Birkenfeld mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO

- a) wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
- b) wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird.

§ 3

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

1. Die Stellplatzverpflichtung kann nach Art. 47 Abs. 3 BayBO erfüllt werden.
2. Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO nicht errichtet werden, wenn
 - a) aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
 - b) das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen aufgrund besonderer Vorschriften nicht geeignet ist, oder
 - c) wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse aufgrund besonderer Vorschriften gegen die Errichtung besteht.
3. Die Stellplatzverpflichtung ist bis zur Genehmigung einer anderweitigen Nutzung / Bebauung auf unbestimmte Zeit zu erfüllen (siehe auch § 7 der Satzung). Die Gemeinde Birkenfeld kann jederzeit überprüfen, ob der Verpflichtete seiner Stellplatzverpflichtung nachkommt.

Es ist folglich insbesondere unzulässig,

- Stellplätze getrennt von dem Bauvorhaben / Baugrundstück / Sonder- und Teileigentum für das sie nachgewiesen werden müssen, - sei es auch nur unentgeltlich – zu veräußern, zu verpachten, zu vermieten oder sonstwie zu einer Nutzung zu überlassen, die der Stellplatzverpflichtung zuwiderläuft,

- die Nutzung nachträglich zu ändern (bspw. zu bepflanzen, zu bebauen, als Lagerplatz zu verwenden usw.).

In Verträgen über die Veräußerung oder Verpflichtung zur Herstellung von Sonder- und Teileigentum, z.B. Wohnungseigentumsanlagen, die nachträgliche Aufteilung von Grundstücken in Sonder- und Teileigentum ist dies grundsätzlich durch entsprechende Regelungen abzusichern. Dies gilt sinngemäß auch bei vollständiger oder teilweiser Vermietung / Verpachtung und sonstige Überlassung des Objektes, für das Stellplätze nachgewiesen werden müssen, an Dritte.

Sofern der Verpflichtete der Stellplatzverpflichtung zuwiderhandelt, kann die Gemeinde Birkenfeld wahlweise die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder die Ablösung der Stellplatz- und Garagenpflicht gemäß § 4 der Satzung verlangen.

§ 4

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

1. Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen dem Bauherr und der Gemeinde Birkenfeld erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO). Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde Birkenfeld.
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 Gemeinde Birkenfeld abzuschließen.
3. Der Ablösungsbetrag beträgt 2.500 Euro pro Stellplatz.
4. Der Ablösevertrag wird erst mit vollständiger Zahlung des Ablösebetrages wirksam. Der Ablösebetrag ist innerhalb eines Monats nach Abschluss des Ablösevertrages zur Zahlung fällig.

§ 5

Stellplatzbedarf

1. Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist nach der Anlage zu § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in ihrer gültigen Fassung zu ermitteln.
2. Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
3. Der Vorplatz vor Garagen gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung. Die notwendigen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

§ 6

Anordnung und Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

1. Stellplätze für Besucher müssen stets leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein.
2. Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie ohne Ortskenntnisse auffindbar sind.
3. Für die Zu- und Abfahrt eines Grundstückes ist maximal eine 6 m breite Erschließungsfläche zulässig.
Bei größeren Grundstücken mit einer entsprechenden Straßenfrontlänge sind zwei Erschließungen zulässig, jedoch muss der Abstand mindestens 10 m betragen.
4. Stellplätze sind durch standortgeeignete Bäume, Hecken oder Sträucher optisch abzuschirmen und einzugrünen. Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind entsprechend § 6 Nr. 5 und 6 dieser Satzung zu gliedern.
5. Für je fünf Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm gemessen, in 1m Höhe in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 3 qm zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen (z.B. Abdeckgitter, Holzpfähle, Metallbügel, Poller) vorzusehen.
6. Stellplätze mit mehr als 500 qm Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen Stellplatzgruppen mit maximal acht Stellplätzen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

§ 7

Zeitpunkt der Herstellung

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

§ 8

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Birkenfeld, 29.04.2009