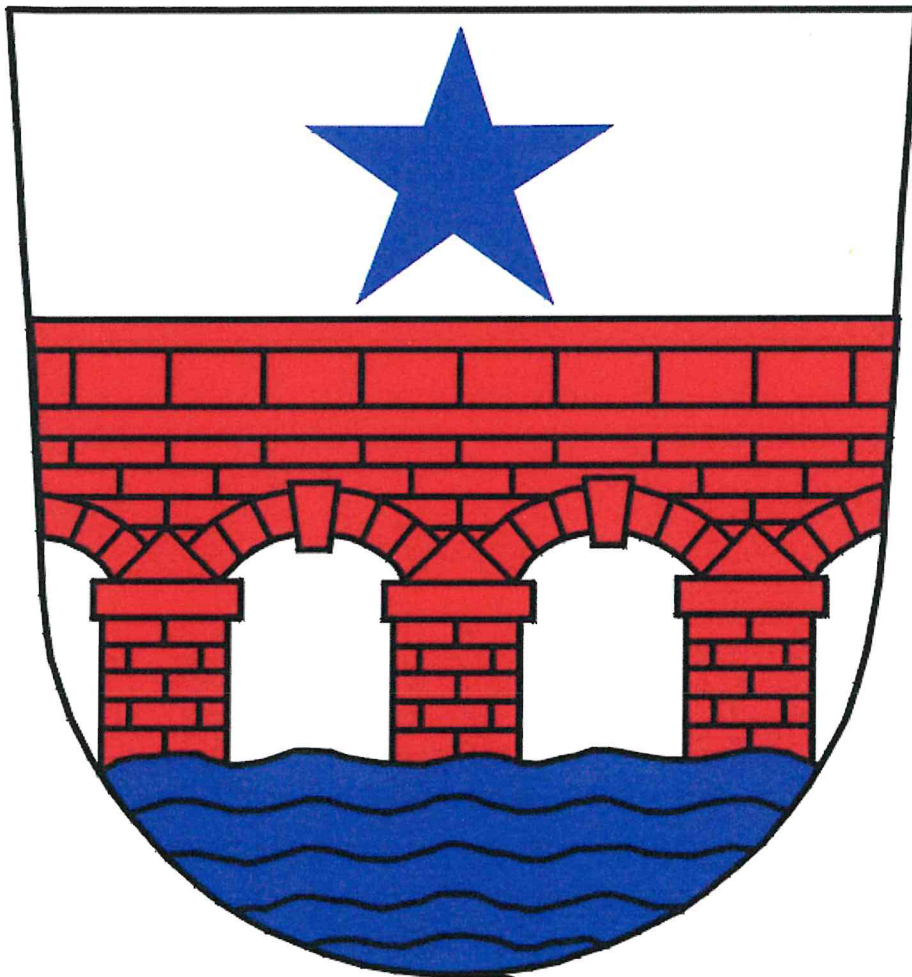


# Stellplatz- und Ablösesatzung



der Stadt Marktheidenfeld

vom 31.07.2025

Die Stadt Marktheidenfeld erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

## **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO für das Gebiet der Stadt Marktheidenfeld einschließlich aller Stadtteile.

Ausgenommen sind Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO in der jeweils gültigen Fassung, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen.

Ausgenommen von der Stellplatzpflicht ist somit der Ausbau von Dachgeschossen, die Aufstockung von Wohngebäuden sowie der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Gebäude.

- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

## **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen**

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung (Garagenstellplatzverordnung GaStellV), soweit § 2 Abs. 3 dieser Satzung keine Abweichung definiert.
- (3) Für folgende Verkehrsquellen (Nutzungen) werde von § 2 Abs. 2 dieser Satzung abweichende Regelungen getroffen:

➤ **Einfamilienhäuser:**

Einfamilienhäuser:	2 Stellplätze
Für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche < 70 m <sup>2</sup> :	1 Stellplatz

➤ **Mehrfamilienhäuser:**

Je Wohnung < 70 m <sup>2</sup> :	1 Stellplatz/Wohnung
Je Wohnung > 70 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze/Wohnung

➤ **Sozialer Wohnungsbau (auch ohne Förderung) bzw. für Geschosswohnungsbau für bspw. gemeinnützige Genossenschaften**

1 Stellplatz/Wohnung

Im Ermessen mit der Stadt Marktheidenfeld kann eine ermäßigter Stellplatzschlüssel angewandt werden

➤ **Seniorenwohnanlage bzw. betreutes Wohnen**

0,5 Stellplätze/Wohnung

Im Ermessen mit der Stadt Marktheidenfeld kann eine ermäßigter Stellplatzschlüssel angewandt werden

- (4) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (5) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (6) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

### § 3

## Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.

Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz

a) Zone 1 (Gebietsabgrenzung entsprechend Anlage 1):

- für Wohnen 5.000 € pro Stellplatz
- für Gewerbebetriebe und Einrichtungen für freiberuflich Tätige oder vergleichbare Tätigkeiten 6.500 € pro Stellplatz

b) Zone 2 - restliches Gebiet der Stadt Marktheidenfeld außerhalb der Zone 1 einschließlich der Stadtteile:

- für Wohnen 6.000 € pro Stellplatz
- für Gewerbebetriebe und Einrichtungen für freiberuflich Tätige oder vergleichbare Tätigkeiten 7.000 € pro Stellplatz

- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.
- (5) Die Gemeinde ist berechtigt, den Ablösebetrag für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektrostationen oder für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs zu verwenden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4c BayBO)

## **§ 4**

### **Anforderung an die Herstellung**

(1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO. Die Stellplätze einschließlich der erforderlichen Zufahrten sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, in wasserdurchlässigem Material verlegtes Pflaster). Ausgenommen von dieser Regelung sind überdachte Stellplätze (Carports und Garagen).

(3) Abweichungen hiervon können insbesondere bei gewerblich genutzten Grundstücken und größeren Parkplätzen (ab 20 Stellplätzen) gestattet oder verlangt werden, wenn dies zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist. Ist eine wasserundurchlässige Befestigung erforderlich, so muss die Schädigung von Bäumen und Bepflanzungen durch entsprechende Vorkehrungen verhindert werden.

## **§ 5**

### **Abweichungen**

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

## **§ 6**

### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 08.06.2018 außer Kraft.

Marktheidenfeld, den 15.09.2025  
STADT MARKTHEIDENFELD

Thomas Stamm  
Erster Bürgermeister

ANLAGE I

Lageplan mit Gebietsabgrenzung für die Kernstadt

