

Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)

Vom 14.04.2025

Die Gemeinde Mühlhausen erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S.605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist folgende

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

§ 2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

(1) Die Anzahl der 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. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. Bei 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.

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

(3) Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind auch die insoweit erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und einspurige Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Anzahl richtet sich nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage.

(4) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.

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

(7) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.

§ 3 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze

(1) Für Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterassen) anzulegen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.

(2) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder anzubringen.

(3) Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

(4) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

§ 4 Stellplatzablösungsvertrag

(1) 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.

(2) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 4.000.- EUR. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzungen können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 3 errichtet.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlhausen, den 16.04.2025


Dr. Martin Hundsdorfer
Erster Bürgermeister



Anlage zu § 2 Abs. 1

Auf die Ausformulierung einer Anlage mit konkreten Stellplatzzahlen wird verzichtet. Hier sind die besonderen Umstände des Einzelfalls in der Gemeinde maßgebend.

Richtzahlenliste (Anlage zu § 2 Abs. 1 StS)

Nr.	Nutzung	Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze (St.)	Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze (ASt.)
1.	Wohnnutzungen		
1.1	Wohnungen ≤ 50 m ² WF Wohnungen > 50 m ² WF bis ≤ 100 m ² WF Wohnungen > 100 m ² WF	1 St./WE 1 St./WE 2 St./WE	1 ASt./WE 2 ASt./WE 3 ASt./WE. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist kein ASt. notwendig.
1.2	Geförderte Mietwohnungen *)	1 St./2 WE	1 ASt./WE
1.3	Kinder- und Jugendheime	1 St./15 B, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./3 B
1.4	Studierendenwohnungen, Studierendenwohnheime und sonstige Wohnheime **)	1 St./3 B, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./2 B
1.5	Geförderte Wohnheime *)	1 St./6 B	1 ASt./2 B
1.6	Geförderte Altenwohnungen *), Betreutes Wohnen mit Service-Einheit **)	1 St./5 WE	1 ASt./4 WE
1.7	Pflegeheime	1 St./12 B	1 ASt./20 B
1.8	Obdachlosenheime, Flüchtlingsunterkünfte, Asylbewerbererstaufnahmeeinrichtungen	1 St./30 B	1 ASt./10 B
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen		
	Büro- und Verwaltungsräume, Räume mit erheblichem Besucherverkehr, Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Kanzleien usw.	1 St./35 m ² NUF, jedoch mindestens 1 St.	1 ASt./70 m ² NUF
3.	Läden, Verkaufsstätten		
3.1	Läden ≤ 800 m ² BGF	1 St./80 m ² BGF	1 ASt./100 m ² BGF
3.2	Läden, Waren- und Kaufhäuser, Drogerie- und Getränkemärkte, Einkaufszentren und Lebensmitteldiscountmärkte > 800 m ² BGF bis ≤ 1200 m ² BGF	1 St./70 m ² BGF	1 ASt./100 m ² BGF
3.3	Läden, Waren- und Kaufhäuser, Drogerie- und Getränkemärkte, Einkaufszentren und Lebensmitteldiscountmärkte > 1200 m ² BGF	1 St./60 m ² BGF	1 ASt./100 m ² BGF
3.4	Verkaufseinrichtungen mit sehr geringem Besucherverkehr	1 St./120 m ² BGF, zusätzlich 1 St./150 m ² Außenverkaufsfläche	1 ASt./100 m ² BGF und Außenverkaufsfläche
3.5	Baumärkte und ähnliche Verkaufseinrichtungen	1 St./60 m ² BGF, zusätzlich 1 St./150 m ² Außenverkaufsfläche	1 ASt./100 m ² BGF und Außenverkaufsfläche
3.6	Ausstellungs- und Verkaufsplätze mit Kundenverkehr (Pkw-Verkaufsplätze, Flohmärkte)	1 St./200 m ² GF	1 ASt./200 m ² GF

Stellplatzsatzung

630.746

Anlage

4.	Versammlungsstätten, Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 St./50 BP	1 ASt./25 BP
4.2	Museen, Ausstellungsflächen	1 St./250 m ² BGF	1 ASt./250 m ² BGF
4.3	Freilichtmuseen ***)	1 St./1.000 m ² GF	1 ASt./250 m ² GF
4.4	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Kino, Schulaulen (nur nicht-schulische Nutzung), Vortragssäle)	1 St./25 BP	1 ASt./25 BP
4.5	Kirchen, Moscheen, Synagogen	1 St./35 BP	1 ASt./20 BP
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze und -stadien ohne/mit Besucherplätzen	1 St./500 m ² SpF, zusätzlich 1 St./20 BP	1 ASt./250 m ² SpF, zusätzlich 1 ASt./50 BP
5.2	Spiel- und Sporthallen ohne/mit Besucherplätzen	1 St./100 m ² HF, zusätzlich 1 St./20 BP	1 ASt./100 m ² HF, zusätzlich 1 ASt./50 BP
5.3	Hallenbäder, Freibäder und Freiluftbäder ohne/mit Besucherplätzen	1 St./10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 St./20 BP	1 ASt./10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 ASt./12 BP
5.4	Tennis- oder Squashplätze oder -hallen ohne/mit Besucherplätzen	2 St./Spielfeld, zusätzlich 1 St./12 BP	1 ASt./Spielfeld, zusätzlich 1 ASt./50 BP
5.5	Minigolfanlagen	5 St./Anlage	5 ASt./Anlage
5.6	Kegel-, Bowlingbahnen	2 St./Bahn	1 ASt./2 Bahnen
5.7	Boothäuser und Bootslegeplätze	1 St./4 Boote	1 ASt./5 Boote
5.8	Schießbahnen, Schießstände	1 St./Bahn	2 ASt./Bahn
5.9	Kletterhallen, Skaterhallen	1 St./150 m ² HF	1 ASt./100 m ² HF
5.10	Sauna-Anlagen, Sonnenstudios	1 St./50 m ² NUF	1 ASt./50 m ² NUF
5.11	Fitnessstudios und -clubs, zugehörige Sauna, Ruheraum und Solarium	1 St./50 m ² NUF 1 St./100 m ² NUF	1 ASt./25 m ² NUF 1 ASt./50 m ² NUF
5.12	Tanzschulen	1 St./50 m ² NUF	3 ASt./50 m ² NUF
5.13	Trampolinanlagen	1 St./2 Trampoline	1 ASt./2 Trampoline
6.	Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 St./80 m ² BGF und 1 St./100 m ² FSF	1 ASt./100 m ² BGF
6.2	Nicht öffentlich zugängliche Gastronomien (Vereinsheime, Kulturvereine)	1 St./100 m ² BGF und 1 St./100 m ² FSF	1 ASt./100 m ² BGF
6.3	Freischankflächen	1 St./100 m ² FSF	4 ASt./50 m ² FSF
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime, Ferienwohnungen, Boardinghäuser, Motels und andere Beherbergungsbetriebe	1 St./2 Zimmer; für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag 10 v. H. der Werte nach Nr. 6.1	1 ASt./20 B
6.5	Jugendherbergen **)	1 St./25 B	1 ASt./10 B
7.	Vergnügungsstätten		
7.1	Spielhallen, Spielclubs, Wettbüros	1 St./10 m ² BGF, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./15 m ² BGF
7.2	Diskotheken	1 St./15 m ² BGF, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./30 m ² BGF
7.3	Sonstige Vergnügungsstätten	1 St./15 m ² BGF, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./60 m ² BGF
8.	Krankenhäuser		
8.1	Krankenhäuser	1 St./10 B	1 ASt./6 B
8.2	Fachkrankenhäuser	1 St./15 B	1 ASt./10 B
8.3	Tagespflegeplätze	1 St./12 Pflegeplätze	1 ASt./12 Pflegeplätze

9.	Schulen****), Einrichtungen der Jugendförderung		
9.1	Grund- und Mittelschulen	0,5 St./Klassenraum	4 Ast./Klassenraum
9.2	Andere weiterführende Schulen	0,5 St./Klassenraum	6 Ast./Klassenraum
9.3	Berufliche und Erwachsenen-Schulen	2 St./Klassenraum	3 Ast./Klassenraum
9.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 St./10 Studierende	1 Ast./5 Studierende
9.5	Tageseinrichtungen für Kinder	0,5 St./Gruppe	1 Ast./Gruppe
9.6	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 St./50 Jugendliche	1 Ast./5 Jugendliche
10.	Gewerbliche Anlagen		
10.1.1	Handwerks- und Industrieanlagen mit weniger als 1.000 m ² NUF	1 St./250 m ² NUF	1 Ast./500 m ² NUF
10.1.2	Handwerks- und Industrieanlagen mit mehr als 1.000 m ² NUF	1 St./500 m ² NUF	1 Ast./2.000 m ² NUF
10.2	Lagerplätze ohne wesentlichen Kundenverkehr	1 St./2.000 m ² NUF	1 Ast./4.000 m ² NUF
10.3	Lagerräume, Lagerhallen	1 St./2.000 m ² NUF	1 Ast./4.000 m ² NUF
10.4	Kraftfahrzeugwerkstätten und -prüfzentren, Reifenmontagewerkstätten	3 St./Wartungs- und Reparaturstand	0 Ast.
10.5	Tankstellen mit Pflegeplätzen	4 St./Pflegeplatz	0 Ast.
10.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	3 St./Waschanlage; zusätzlich ein Stauraum von 5 Pkws	0 Ast.
10.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 St./Waschplatz	0 Ast.
11.	Verschiedenes		
11.1	Kleingartenanlagen	1 St./10 Kleingärten	1 Ast./2 Kleingärten
11.2	Friedhöfe	1 St./2.500 m ² GF, jedoch mindestens 3 St.	1 Ast./500 m ² GF
11.3	Fahrschulen	1 St./Schulungsfahrzeug	2 Ast./Schulungsfahrzeug

Erläuterungen:	
*)	Nur bei einer Belegungsbindung von mindestens 25 Jahren und einer Sicherung der Zweckbindung durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg. Endet die Bindung vorzeitig, entsteht die Stellplatzpflicht nach Maßgabe der Nrn. 1.1 bzw. 1.4 der Richtzahlenliste.
**)	Die Sicherung der Nutzung hat durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg zu erfolgen.
***)	Bis zu 10 v. H. Gebäude(BGF)-Anteil an der GF ist unbeachtlich.
****)	Klassenräume beherbergen Klassen. Klassen im Sinne der StS sind Schulklassen und Oberstufengruppen, bei Teilzeitbeschulung/Blockbeschulung ist in Vollzeitäquivalente umzurechnen, bei anderen Organisationsformen ist regelmäßig der Schlüssel 25 Schüler für eine Klasse heranzuziehen. Keine Klassenräume im Sinne der StS sind Fachräume.
ASt.	Fahrradabstellplatz
B	Bett
BGF	Brutto-Grundfläche nach DIN 277
BP	Besucherplatz
FSF	Freischankfläche (Fläche, die zur Bewirtschaftung im Freien vorgesehen ist)
GF	Grundstücksfläche (Nutzfläche nach BauNVO)
HF	Hallenfläche
NUF	Nutzungsfläche nach DIN 277 Tabelle 2 Nrn. 1 bis 6
SpF	Sportplatzfläche
St.	Kraftfahrzeugstellplatz
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), jedoch ohne Terrassen, Balkone und überdachte Bereiche, die nicht beheizt sind.

