



# MARKT NEUNKIRCHEN A. BRAND

## **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge des Marktes Neunkirchen a. Brand (Stellplatzsatzung)**

Der Markt Neunkirchen a. Brand 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 Geltungsbereich**

1. Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet des Marktes Neunkirchen a. Brand. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
2. Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

### **§ 2 Begriffsbestimmungen**

1. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.
2. Offene Garagen sind Garagen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben.
3. Geschlossene Garagen sind Garagen, die die Voraussetzungen nach Nr. 2 nicht erfüllen.
4. Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen.
5. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen.

### **§ 3**

#### **Richtzahlen für Garagen und Stellplätze**

1. 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 (GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit nachstehend keine Konkretisierung erfolgt.
2. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften sind 2,0 Stellplätze je Wohnung bereitzustellen. Für Einliegerwohnungen in Einfamilienwohnhäusern ist zusätzlich 1 Stellplatz bereitzustellen.
3. a) Für Hausgruppen, Mehrfamilien- und Reihenhäuser ab 3 Wohneinheiten sind 1,7 Stellplätze je Wohnung bereitzustellen.  
  
b) Zur ermittelten Zahl der Stellplätze sind 10 v. H. für Besucher zu addieren. Die Höchstzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) dürfen nicht überschritten werden.
4. Bei Bedarf sind außerdem zusätzliche Stellflächen für einspurige Fahrzeuge anzuordnen.
5. Nach der jeweiligen Nutzung ist die Stellplatzzahl rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch arithmetische Ab- bzw. Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die entsprechenden Stellplatzzahlen gerundet zu addieren. Die Rundung darf nicht zu einer Überschreitung der in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen führen.
6. Für Freiflächenbewirtschaftung (im Zusammenhang mit einem gastronomischen Betrieb) wird kein zusätzlicher Stellplatz gefordert, soweit die Flächen für die Freiflächenbewirtschaftung 50 % der Innenbewirtschaftungsfläche nicht übersteigt, da in diesem Fall von einer wechselnden Belegung auszugehen ist. Darüber hinaus wird pro angefangene 20 m<sup>2</sup> Freiflächenbewirtschaftung 1 Stellplatz gefordert.

### **§ 4**

#### **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 wer-

den, 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. Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden. Die Höhe der Ablösebeträge wird im Wege einer Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat festgelegt und fortgeschrieben.
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**

### **Gestaltung der Einstellplätze**

1. Stellplätze sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sollen ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z. B. Pflasterassen, Rasengittersteine) Verwendung finden.
2. Anlagen für Einstellplätze sollen eingegrünt werden. Bei Stellplatzanlagen soll für je 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum gepflanzt werden. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind außerdem zu durchgrünen.
3. Flachdächer von Garagenanlagen ab 10 Einstellplätzen sollen begrünt werden. Die Fassaden mehrgeschossiger Garagenanlagen sollen begrünt werden, wenn nicht im Einzelfall eine besonders gelungene Fassadengestaltung den Belangen des Straßen- und Ortsbildes Rechnung trägt.

## **§ 6**

### **Garagen und Carports**

1. Die in Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BayBO aufgeführten Zulässigkeitsvoraussetzungen bleiben bestehen.
2. Carports sind ohne seitliche Verschalung wegen der Einsehbarkeit des fließenden Verkehrs zu erstellen. Ab einer Entfernung von mindestens 2,00 m vom Fahrbahn- bzw. Gehwegrand kann eine seitliche Verschalung vorgenommen werden, soweit es die örtlichen Verkehrsverhältnisse zulassen.
3. Garagen und Carports quer entlang der Straßenbegrenzungslinie sind grundsätzlich unzulässig.
4. Auf die Einhaltung der Regelung über die Freihaltung der Zu- und Abfahrten bei Garagen gemäß § 2 Abs. 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) wird verwiesen.

## **§ 7 Ein- und Ausfahrten**

1. Vor geschlossenen Garagen ist ein offener Stauraum von mindestens 5,00 m zur Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze an der kürzesten Stelle) einzuhalten. Der Stauraum muss auf dem Grundstück liegen und darf nicht durch Einfriedungen oder ähnlichem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt werden.
2. Zwischen offenen Garagen (Carports) und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Ein- und Ausfahrten von mindestens 3,00 m Länge (Grundstücksgrenze an der kürzesten Stelle) vorhanden sein. Als Ausnahme kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Neunkirchen a. Brand insbesondere an verkehrsberuhigten Straßen, 30-er-Zonen, reinen Anliegerstraßen und Stichstraßen eine Verkürzung des Stauraums auf 1,00 m zulassen.
3. Ein- und Ausfahrten sind, nach Möglichkeit, mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

## **§ 8 Abweichungen**

1. Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 BayBO erteilt werden.
2. Für die förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete im Markt Neunkirchen am Brand und für Einzelbaudenkmäler können ebenfalls Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zugelassen werden.

## **§ 9 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung des Marktes Neunkirchen a. Brand über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen vom 28.09.2009 außer Kraft.

Neunkirchen am Brand, 24.09.2025

  
Martin Walz  
1. Bürgermeister