



## **Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen sowie die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze (Stellplatzsatzung - StS)**

Aufgrund von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist und aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, erlässt der Markt Nandlstadt folgende

### **Satzung:**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für genehmigungspflichtige, verfahrensfrei gestellte sowie verfahrensfreie Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach § 47 BayBO und für die Ermittlung von Abstellplätzen für Fahrräder im gesamten Gemeindegebiet des Marktes Nandlstadt einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht für die Bereiche, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen abweichende Regelungen treffen.

#### **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen; Grundsätze**

- (1) Werden Anlagen im Sinne des Art. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO).
- (2) Bei Änderungen, Ergänzungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind durch die Änderung bewirkte zusätzliche Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze im Sinne dieser Satzung die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde (Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO). Entsteht durch die Änderung kein Zusatzbedarf an Stellplätzen, so kann die Herstellung von Stellplätzen, auch wenn tatsächlich keine Stellplätze vorhanden sind, nicht gefordert werden.

- (3) Bei Wohngebäuden gemäß Ziffer 1 der Anlage kann der Stauraum vor Garagen und Carports nicht als Stellplatz angerechnet werden.

### **§ 3**

#### **Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze und Fahrradstellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, im Übrigen nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen nach dem Komma zu ermitteln und dann kaufmännisch auf- bzw. abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel des Satzes 2 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. Ggf. soll die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) berücksichtigt werden.
- (3) Für Anlagen mit wiederkehrendem An- und Auslieferungsverkehr ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den An- oder Auslieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Werden Anlagen unterschiedlich genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Die Stellplätze sind für die jeweilige Nutzung gesondert auszuweisen. Bei zeitlich getrennter Nutzung ist eine gegenseitige Anrechnung möglich (sog. Wechselnutzung).
- (5) Ergibt sich bei der Ermittlung der Stellplatzzahl für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und/oder Praxisräumen, Verkaufsstätten, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe 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 notwendigen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern. Der Bauwerber kann hierüber selbständig entsprechende Gutachten beibringen.

### **§ 4**

#### **Erfüllung der Stellplatzpflicht**

- (1) Stellplätze können als nicht überdachte Stellplätze, als Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) oder als Einstellplätze in Garagen gemäß § 1 der Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen sowie über die Anzahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) hergestellt werden.
- (2) Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück hergestellt werden (§ 5).
- (3) Die notwendigen Stellplätze können auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt werden, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (§ 6).
- (4) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Abs. 3 nicht errichtet werden, wenn

- a) aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
  - b) wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.
- (5) Die Stellplatzpflicht kann auch erfüllt werden durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber des Marktes Nandlstadt durch Abschluss eines Ablösungsvertrags (§ 7).

## **§ 5**

### **Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück**

- (1) Die Stellplätze werden nur dann auf dem Baugrundstück hergestellt, wenn die dafür vorgesehene Fläche dieselbe Flurstücksnummer wie das Baugrundstück trägt.
- (2) Als Herstellung auf dem Baugrundstück gilt auch die Schaffung von Gemeinschaftsanlagen, wenn diese in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ausgewiesen sind und deren Benutzung durch die Bauherren des Baugrundstückes rechtlich gesichert ist (z. B. Mieteigentum, Einzeleigentum oder Erbbaurecht des Bauherrn).

## **§ 6**

### **Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes**

- (1) Die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück ist zulässig, wenn das Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, für die Errichtung von Stellplätzen geeignet und seine Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist. Als Errichtung auf einem anderen Grundstück ist auch die Beteiligung an einer vorhandenen Anlage zu verstehen, wenn diese die in Satz 1 genannten Voraussetzung erfüllt.
- (2) Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Lage des Grundstückes darauf schließen lässt, dass die herzustellenden Stellplätze auch angenommen werden und wenn die Entfernung zur Verkehrsquelle auf dem Baugrundstück nicht mehr als 150 m Fußweg beträgt.
- (3) Die Benutzung des Grundstückes für die Stellplätze ist durch Bestellung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist. Die beschränkt-persönliche Dienstbarkeit ist so einzutragen, dass ihr keine anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Range vorgehen, die ihren dauernden Bestand gefährden könnten.
- (4) Die auf dem Ersatzgrundstück zugelassenen und errichteten Stellplätze müssen jederzeit genutzt werden können. Der Bauherr hat auf dem Grundstück, für das ein Stellplatzbedarf entstanden ist, in geeigneter Form auf Lage und Anzahl der auf dem Ersatzgrundstück bereitgestellten Stellplätze hinzuweisen.

## **§ 7**

### **Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch Abschluss eines Ablösungsvertrags**

- (1) Der Markt Nandlstadt kann bei Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sowie Nutzungsänderungen von Bestandsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet mit dem Bauherrn einen Ablösungsvertrag schließen (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO). In diesem verpflichtet sich der Bauherr gegenüber dem Markt Nandlstadt, die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze zu übernehmen. Der Markt Nandlstadt verpflichtet sich, den empfangenen Geldbetrag für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen oder für sonstige Maßnahme zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs zu verwenden (Art. 47 Abs. 4 BayBO).
- (2) Der Ablösungsvertrag muss vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens abgeschlossen werden.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird spätestens zum Zeitpunkt der tatsächlichen oder möglichen Benutzbarkeit des Bauvorhabens, bei Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten zum Zeitpunkt der tatsächlichen oder möglichen Benutzbarkeit einer Einheit, zur Zahlung fällig. Die Zahlung des Ablösungsbetrags ist vor Erteilung der Baugenehmigung durch Vorlage einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft zu sichern. Ersatzweise kann durch den Bauherrn auch die Zahlung des Ablösungsbetrags geleistet werden. Zahlungen vor dem Fälligkeitstermin werden nicht verzinst.
- (4) Der Ablösungsbetrag beträgt **je Stellplatz 20.000,00 Euro**. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.
- (5) Durch den Abschluss des Ablösungsvertrags entsteht für den zur Ablösung Verpflichteten kein Anspruch darauf, dass ihm Parkflächen aus öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung gestellt werden. Auch besteht kein rechtlicher Anspruch auf den Abschluss eines Ablösungsvertrags an sich.

## **§ 8**

### **Behandlung des Bauantrags**

- (1) Mit jedem Bauantrag ist die rechnerische Ermittlung der Zahl der gemäß Art. 47 BayBO i.V.m. dieser Satzung notwendigen Stellplätze beim Markt Nandlstadt vorzulegen. Durch ausreichende zeichnerische Unterlagen ist nachzuweisen, dass diese Stellplätze einschließlich Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder angelegt werden können (Stellplatznachweis).
- (2) Sollen die Stellplätze auf einem in der Nähe des Baugrundstücks gelegenen Grundstück hergestellt werden, so sind hierüber ebenfalls die in Absatz 1 genannten Unterlagen vorzulegen, wenn es sich nicht um die Beteiligung an einer Sammelanlage handelt. Die Erfüllung der in § 4 Abs. 3 und § 6 genannten Anforderungen ist nachzuweisen.
- (3) Die Erfüllung der Stellplatzpflicht ist durch Auflage im Baugenehmigungsbescheid zu regeln.

## **§ 9**

### **Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

- (1) Ein notwendiger Stellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens betragen
  - a) 2,50 m, wenn keine Längsseite,
  - b) 2,60 m, wenn eine Längsseite,
  - c) 2,70 m, wenn jede Längsseitedes Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,

- d) 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.
- (2) Stellplätze und ihre Zu- bzw. Abfahrten sollen eingegrünt und möglichst naturgemäß ausgeführt werden und sind unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter-, Rasenfugenpflaster) oder sonstigem Pflaster anzulegen.
  - (3) Für Stellplätze und ihre Zu- bzw. Abfahrten ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung ist so anzulegen, dass dadurch weder öffentliche Verkehrsflächen noch Nachbargrundstücke beeinträchtigt werden. Eine Entwässerung über öffentliche Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke ist unzulässig.
  - (4) Zusammenhängende Stellplätze sollen über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.
  - (5) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Die Regelung des § 2 Abs. 3 bleibt davon unberührt.
  - (6) Besucherstellplätze müssen auf kurzem Weg erreichbar und jederzeit zugänglich sein. Sie dürfen in einer Tiefgarage nur nachgewiesen werden, wenn diese auch für Besucher anfahrbar sind.
  - (7) Abstellplätze für Fahrräder sollen, sofern sie nicht im umbauten Raum zur Verfügung gestellt werden können, gut einsehbar sein und über ausreichend Sicherungsmöglichkeiten für die Fahrräder verfügen.

## **§ 10 Abweichungen**

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann der Markt Nandlstadt, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Nandlstadt, von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

Nach den Vorschriften des Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO können vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die in dieser örtlichen Bauvorschrift festgelegten Pflichten mit Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden. Dies betrifft insbesondere

- die Nichtherstellung von nach dieser Satzung notwendigen Stellplätzen, sofern der Markt Nandlstadt nicht Abweichungen genehmigt hat,
- Verstöße gegen die Vorgaben zur Gestaltung von Stellplätzen gemäß § 9 dieser Satzung.

## **§12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Marktgemeinde Nandlstadt über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablöseverträge für Kraftfahrzeugstellplätze vom 13.08.1990 in der Fassung der Änderungen vom 29.09.1992 und 15.11.2001 außer Kraft.

Markt Nandlstadt  
Nandlstadt, 23.09.2022

Gerhard Betz  
Erster Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk:**

Vorstehende Satzung wurde in der Zeit von xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht. Dies erfolgte durch Aushang einer Bekanntmachung an der Amtstafel des Rathauses des Marktes Nandlstadt in der Zeit

vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

Michael Reithmeier  
Verwaltungsfachwirt

## Anlage zur Stellplatzsatzung -Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-

| Nr.       | Verkehrsquelle  | Zahl der Stellplätze  | Fahrradabstellplätze                 | zusätzlich für Besucher |
|-----------|---|---|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Wohngebäude</b>  |   |                                      |                         |
| 1.1       | Einzelhäuser und Doppelhäuser, Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser und Hausgruppen bis zu drei Wohneinheiten (Dreispanner) | bis unter 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit<br><b>2 Stellplätze</b><br><br>ab 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit<br><b>3 Stellplätze</b> |                                      |                         |
| 1.2       | Mehrfamilienhäuser ab vier Wohneinheiten und Hausgruppen (Reihenhäuser) ab vier Wohneinheiten                                 | bis unter 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit<br><b>2 Stellplätze</b><br><br>ab 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit<br><b>3 Stellplätze</b> | je Wohnung<br><b>1 Abstellplatz</b>  | 30 %                    |
| 1.3       | Boarding-Häuser, Arbeitnehmerwohnheime  | je Bett <b>1 Stellplatz</b> , jedoch <b>mind. 3 Stellplätze</b>   | je 3 Betten<br><b>1 Abstellplatz</b> | 10 %                    |
| 1.4       | Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte   | je 30 Betten <b>1 Stellplatz</b> , jedoch <b>mind. 3 Stellplätze</b>  | je 3 Betten<br><b>1 Abstellplatz</b> | 10 %                    |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  | nach dem Asylbewerber-<br>leistungsgesetz und<br>Flüchtlinge |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

In allen anderen Fällen wird auf die Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist, verwiesen.

Der Markt Nandlstadt kann im Einzelfall abweichende Regelungen von dieser Anlage sowie der Anlage zur GaStellV treffen.