

# **Satzung**

## **über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS)**

### **in der Gemeinde Klosterlechfeld**

Aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Klosterlechfeld folgende Satzung:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für die Bemessung und Herstellung genehmigungspflichtiger und genehmigungsfreier Stellplätze (Art. 52 Abs. 2 BayBO), deren Nachweis gemäß Art. 52 BayBO, sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 53 BayBO (Ablösung von Stellplätzen).

#### **§ 2 Richtzahlen für Stellplätze**

1. Im Gemeindegebiet von Klosterlechfeld gelten die für den Vollzug der Art. 52 und 53 BayBO vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren bekanntgegebenen Richtzahlen (IMBek. v. 12.02.1978, MABl. S. 181) bzw. deren Mittelwerte, soweit nachstehend keine Konkretisierung erfolgt.

2. Für Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten sind grundsätzlich 2,0 Stellplätze je Wohnung bereitzustellen.

Einliegerwohnungen gelten als eigenständige Wohnungen. Die Zahl der Stellplätze für Einliegerwohnungen ist nach Maßgabe der Richtzahlen des § 2 Nr. 3 dieser Satzung zu ermitteln.

3. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten sind bei Wohnungen

- |                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| a) bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche  | 1,0 Stellplatz je Wohnung  |
| b) über 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 2,0 Stellplätze je Wohnung |

bereitzustellen. Zur ermittelten Zahl der Stellplätze sind 10 % für Besucher zu addieren.

4. Bei Wohnanlagen mit mindestens 6 Wohnungen müssen mindestens 2/3 der Stellplätze (aufgerundet) unterirdisch angelegt werden.

5. Besucherstellplätze sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen. Sie müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben und dürfen weder durch Teilung noch

Bildung eines Sonderrechtes der Besucherbenutzung entzogen werden. Besucherstellplätze in Sammelanlagen müssen frei zugänglich sein.

6. Bei Bedarf sind außerdem zusätzliche Stellflächen für einspurige Fahrzeuge bereitzustellen.
7. Bei der Berechnung ist die Stellplatzzahl rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und das Endergebnis durch arithmetische Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die entsprechenden Stellplatzzahlen zu addieren.

### **§ 3 Ablösung**

1. Eine Ablösung gem. Art. 53 der Bayer. Bauordnung kommt nur in Betracht, wenn die Anlegung von Stellplätzen oder die Errichtung von Garagen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes nicht möglich oder ortsplannerisch nicht vertretbar ist.
2. Eine Ablösung entfällt bei Einzelhandelsgeschäften mit mehr als 500 qm Verkaufsfläche sowie bei Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Spielhallen etc.).
3. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
4. Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 10.000,00 € pro Stellplatz festgelegt.
5. Der Ablösungsbetrag wird innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
6. Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 10 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der weggefallenen oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Bemessungsgrundlage für die Rückforderung ist der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/10. Nach ablaufendem 10. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

### **§ 4 Stellplatznachweis**

1. Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlage nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze, einschließlich der Zu- und Abfahrten, vorhanden sind oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die

Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen auch im Lageplan enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen.

2. Neben der zeichnerischen Darstellung gem. Abs. 1 sind in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzzahl (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher etc.) und die für die Berechnung relevanten Faktoren (Wohnfläche, Nutzflächen, Beschäftigtenzahl etc.) aufzunehmen.

### **§ 5 Gestaltung der Stellplätze**

Stellplätze sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sind ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z. B. offenfugige Pflasterbeläge, Pflasterrasen, Rasengittersteine, Schotter, etc.) zu verwenden. Für die Stellflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

Außerdem gelten für die Gestaltung der Stellplätze folgende weitere Grundsätze:

1. Für jeden einzelnen Stellplatz muss jederzeit eine unbehinderte Zufahrt gewährleistet sein.
2. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Kfz-Stellplätzen sind einzugrünen und für je zehn Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
3. Stauräume vor Garagen müssen aus Gründen der Gestaltung und Sicherheit eine Mindesttiefe von 6 m aufweisen. Diese Fläche kann nicht für die Anlegung eines Stellplatzes genutzt werden. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden. Er darf auch nicht durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden. Die Gemeinde kann bei offenen Garagen (Stellplätze mit Schutzdächern – Carports -) eine Ausnahme vom Erfordernis des Stauraumes gewähren.
4. Mehr als 2 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

### **§ 6 Konkurrierende Satzungen**

Die in Bebauungsplänen und sonstigen Ortssatzungen angeführten Regelungen zum Stellplatznachweis werden von den Bestimmungen dieser Satzung nicht berührt.

### **§ 7 Ausnahmen und Befreiungen**


Die Bauaufsichtsbehörde kann gemäß Art. 70 Abs. 2 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung gewähren. Dies gilt insbesondere für Anträge auf Nutzungsänderung für

Kleingewerbe mit geringem Besucherverkehr. Eine Ausnahme bzw. Befreiung kann auch befristet erteilt werden.

### § 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.08.2017 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 01.04.2003 außer Kraft.

Klosterlechfeld, den 05.07.2017



Rudolf Schneider  
Erster Bürgermeister



Anlage zu § 2
---------------

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 1 Wohneinheit	2,0	-
1.2	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenh. m. 2 Wohneinheiten (Einliegerwohnung)	3,0 bzw. 4,0	-
1.3	Mehrfam.-Häuser u. sonstige Gebäude m. Wohnungen		
	Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche	je 1,0	10 (zusätzlich)
	Wohnungen über 40 qm Wohnfläche	je 2,0	10 (zusätzlich)
1.4	Altenwohnungen	0,25 je WE	75
	Wochenend- u. Ferienhäuser	2,0 je WE	-
	Kinder- u. Jugendwohnheime	1,0 je 10 Betten jedoch mind. 2	75
	Studentenwohnheime	1,0 je 1,5 Betten	20
	Schwesternwohnheime	1,0 je 1,5 Betten jedoch mind. 3	20
	Arbeitnehmerwohnheime	1,0 je 1,5 Betten jedoch mind. 3	20
	Altenwohnheime, Altenheime	1,0 je 10 Betten +1 Stpl. pro 2 Bedienstete	75
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro, Verwaltungs- u. Praxisräumen</b>		
2.1	Büro u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheb. Besucherverkehr (Schalter-Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 20 qm Nutzfläche mind. 4 Stpl.	75

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsfläche, jed. mind. 2 Stpl. je Laden	75
3.2	Verbrauchermärkte	1 Stpl. je 10 qm Verkaufsfläche	90
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten v. überörtl. Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen) sonstige Versammlungsstätten	1 Stpl. je 5 Sitzpl. bzw. Besucher	90
4.2	(z.B. Lichtspieltheater, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5 Sitzpl.	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 10 Sitzpl.	90
<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplatz)	1 Stpl. je 200 qm Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherstellplätzen	1 Stpl. je 200 qm Sportfl., zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.3	Spiel- u. Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 30 qm Hallenfläche	
5.4	Spiel- u. Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 30 qm Hallenfläche zus. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 qm Grundstücksfläche	
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 7,5 Kleiderablagen	
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 7,5 Kleiderablagen, zus. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld	
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld zus. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.10	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanl.	
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten aller Art, Stehausschänke	1 Stpl. je 10 qm Gastraumfläche	75
	Biergärten	für die den Gast- Raum überschrei- tende Fläche 1 Stpl. je qm Bier- gartenfläche	
	Diskothek, Tanzlokal	1 Stpl. je 0,5 qm Stehfläche und 1 Stpl. je 2 Sitzplätze	
6.2	Hotels, Pensionen u. andere Beherbergungs- betriebe	1 Stpl. je 2 Betten für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr 6.1	75
6.4	Spielhallen (z.B. mit Automaten) und vergleich- bare Vergnügungsstätten		
6.4.1	ohne Ausschank	1 Stpl. je 7,5 qm Nutzfläche zusätzl. 1 Stpl. je Bedien- steten	75
6.4.2	mit Ausschank	1 Stpl. je 5,0 qm Nutzfläche	75
<b>7.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförde- rung, sonstige Bildungseinrichtungen</b>		
7.1	Grundschulen	1,5 Stpl. je Klasse	
7.2	Sonstige allgemein bildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	2 Stpl. je Klasse zusätzl. 1 Stpl. je 5 Schüler über 18 Jahre	
7.3	Erwachsenenbildung	1 Stpl. je 4 Kursplätze	
7.4	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 Stpl. je 20 Kinder jedoch mind. 5 Stellpl.	
7.5	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	
7.6	Bibliotheken	1 Stpl. je 30 qm Nutz- fläche	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
<b>8.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
8.1	Handwerksbetriebe	1 Stpl. je 60 qm Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte	20
	Industriebetriebe	Berechnung nach Ziffer 9.2, 2.1 oder ähnliches bzw. 1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte	
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 qm Nutzfl. oder je 1,5 Beschäftigte	
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	
8.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Stpl. je Pflegeplatz	
8.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 Stpl. je Waschanlage sowie Stauraum f. mind. 10 Fahrzeuge	
8.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	
<b>9.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
9.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je Kleingarten	
9.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 qm Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	

## Fußnote zu 1.:

Die errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl. Das gleiche gilt bei den nachstehenden Ziffern.

## Fußnote zu 2.:

Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zu Grunde zu legen .

## Fußnote zu 3.1 und 3.2:

Ist die Lagerfläche größer als 10 % der Verkaufsfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziffer 9.2 zu berechnen.