



Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Allershausen (Stellplatzsatzung)

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 386) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) erlässt die Gemeinde Allershausen folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich, Begriffe

1. Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Allershausen. Soweit rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere rechtsverbindliche Satzungen nach dem Baugesetzbuch abweichende Regelungen treffen, gelten diese vorrangig.
2. Stellplätze sind Fläche, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Garagen sind allseits umschlossene Räume und überdeckte Anlagen oder Räume in Gebäuden oder Gebäudeteilen, die Stellplätze enthalten. Stapelparksysteme sind kraftbetriebene Hebebühnen mit mindestens zwei übereinander angeordneten Stellplätzen. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen. Flächen vor Garagen, Stapelparksysteme bzw. Carports gelten nicht als Stellplätze im Sinne des Satzes 1, es sei denn, diese Satzung regelt etwas anderes.
3. Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind grundsätzlich alle Fahrzeuge, die mit Motorkraft bewegt werden. Hierzuzählen insbesondere Personenkraftfahrzeuge. Motorisierte Arbeitsgeräte (z.B. selbstfahrende Arbeitsgeräte, wie beispielsweise selbstfahrende Arbeitsmaschinen, Mähdrescher, Spritzgeräte usw.) gelten nicht als Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung.

§ 2

Anzahl der Stellplätze

1. Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrerer vergleichbare Nutzungen, die in der Anlage aufgeführt sind, zu ermitteln.
2. Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen mit Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
3. Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
4. Anstelle der Stellplätze können auch Garagen i.S. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) errichtet werden, sofern nicht Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes berührt sind.
5. Stellplätze können auch in einem Stapelparksystem (Duplex-Garagen) errichtet werden, sofern keine Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder Bauordnungsrechtliche Vorschriften (z.B. Abstandsflächen) entgegenstehen.

6. Bei allen sonstigen baulichen Anlagen mit Wohnungen, Gebäuden mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen, Verkaufsstätten, Gaststätten und Beherbergungsbetrieben und sonstigen gewerblichen Anlagen richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß der Anlage zu dieser Satzung.
7. Bei Um- und Anbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden wird für die neu zu schaffenden oder umgenutzten Räumen diese Satzung zugrunde gelegt.
8. Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzungsart (vgl. Anlage) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter bzw. wechselseitiger Nutzung möglich.
9. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen nach dem Komma zu ermitteln und durch Aufrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle auf dem Komma eins oder größer ist. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen (§ 2 Nr. 8) ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; die Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 1 und 2 auf eine ganze Zahl festzustellen.

§ 3

Herstellung, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze

1. Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
2. Ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze bzw. Garagen auf dem Baugrundstück nicht möglich, so kann deren Herstellung in der Nähe des Baugrundstückes gestattet werden, wenn
 - a) ein geeignetes Grundstück dafür zur Verfügung steht **und**
 - b) seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
3. Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit oder Nutzung der baulichen Anlage zur Verfügung stehen und solange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und dem Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.
4. Stellplätze und Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Wege verkehrssicher zu erreichen sein.
5. Zwischen Garagen i.S. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) – d.h. somit auch für Stapelparksysteme - und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 6 m Länge vorhanden sein (offener Stauraum). Stauräume vor Garagen werden nicht als Stellplatz anerkannt.
6. Gefangene Stellplätze werden nicht als Stellplätze anerkannt. Die herzustellenden Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahr- und nutzbar sein.
7. Stellplätze für Besucher sind gesondert kenntlich zu machen und gut zugänglich sowie nahe zum öffentlichen Raum anzulegen. Sie dürfen nicht in einer Tiefgarage und auch nicht als Duplex-Garagen nachgewiesen werden.
8. Flachdächer von Garagen, Carports und Stapelparksystemen sind mit extensiver (Dach-) Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen.
9. Die Mindestgröße der einzelnen Stellplätze, die Breite der Fahrgassen und ihre Kennzeichnung ergeben sich aus § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Bei der Errichtung von Duplex-Garagen ist eine Höhe von mindestens 3,50 m einzuhalten.
10. Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
11. Stellplätze sind entsprechend ihrer Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sollen, um einer Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, versickerungsfähige Befestigungen (z.B. Pflasterbelag, Schotterrasen, Rasengittersteine, o.ä.) soweit als möglich verwendet werden. Besondere Vorschriften zum Schutz des Bodens und des Grundwassers bleiben unberührt. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
12. Bei mehr als zehn PKW-Stellplätze sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern.
13. Stellplätze und Garagen (auch Carports und Stapelparksysteme) sowie deren Zu- und Abfahrten sind im Lageplan oder in sonstigen Planunterlagen einzuzeichnen.

§ 4

Mobilitätskonzept

1. Bei Vorlage eines Mobilitätskonzepts kann bei Wohnanlagen ab 6 Wohneinheiten die nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf erforderlichen Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen um bis zu 10% reduziert werden.
2. § 2 Nr. 9 dieser Satzung ist entsprechend anzuwenden.
3. Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Absatzes 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner bzw. Nutzer der Anlage nach Kfz-Stellplätzen nachhaltig zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere die Realisierung und dauerhafte Unterhaltung von Maßnahmen, die die Nutzung von Fahrrädern besonders attraktiv machen (z.B. besonders bequem von der öffentlichen Erschließung erreichbare, geräumige, überdachte und sichere Abstellanlagen, Bereitstellung von Lastenrädern und Radanhängern über Bike-Sharing-Angebote), Bereitstellung von Car-Sharing-Angeboten sowie andere spezielle Angebote.
4. Der Bauherr hat sich in einem vor Baubeginn zu schließenden städtebaulichen Vertrag gegenüber der Gemeinde zu verpflichten, das Mobilitätskonzept rechtzeitig, in der Regel zur Nutzungsaufnahme der Hauptnutzung, umzusetzen und für die Dauer der Nutzung der stellplatzauslösenden Anlage dauerhaft zu erhalten und zu betreiben. Soweit möglich, sind dingliche und monetäre Sicherungen in dem städtebaulichen Vertrag vorzusehen. Die Gemeinde ist berechtigt, die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes jederzeit in geeigneter Weise, ggf. z.B. durch Besichtigung vor Ort, zu überprüfen. Alle zwei Jahre kann die Gemeinde einen aktuellen Nachweis über die Fortdauer der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes von den Eigentümern der Anlage verlangen.

§ 5

Ablösung der Stellplatzpflicht

Der Abschluss eines Ablösevertrages zur Erfüllung der Stellplatzpflicht ist nicht möglich. Die Gemeinde Allershausen ist nicht in der Lage, Ersatzstellplätze auf öffentlichem Grund auszuweisen.

- (1) Für Bauvorhaben, die nach der Fertigstellung komplett oder auch nur zum Teil veräußert werden, hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass die für die jeweiligen Nutzungseinheit erforderlichen Stellplätze mit erworben werden.
- (2) Gleiches gilt für den Verkauf von Bestandsimmobilien dergestalt, dass durch Grundstücksteilungen keine erforderlichen Stellplätze von der Nutzungseinheit abgetrennt werden dürfen. Andersfalls wäre für diese zeitgleich auf dem verbleibenden Grundstück Ersatz zu schaffen.

§ 6

Abweichungen

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung ausnahmsweise in begründeten Einzelfällen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO zulassen.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000,- Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen der §§ 2 bis 3 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 8

Übergangsregelung

Die Satzung findet keine Anwendung auf

1. Bauanträge und Bauvoranfragen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung bereits von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt worden sind.

2. Vorhaben, zu denen die Gemeinde Allershausen vor Inkrafttreten dieser Satzung schriftlich erklärt hat, dass ein Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden soll.
3. Bauanträge und Bauvoranfragen, zu denen die Gemeinde Allershausen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat.
4. Bauanträge und Bauvoranfragen für Vorhaben, die den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes entsprechen und die vor Inkrafttreten dieser Satzung bereits an die Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet worden sind.

§ 9 Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
2. Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt gleichzeitig die Satzung der Gemeinde Allershausen vom 29.03.2017 außer Kraft.

Bestandteil der Satzung:

Anlage zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen vom 14.05.2024

Allershausen, 14.05.2024



Vaas
Erster Bürgermeister

Anlage zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Allershausen vom 14.05.2024

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.:	Nutzungsart / Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Anmerkung
1.	Wohngebäude		
1.1	Wohngebäude und sonstige Gebäude (Einfamilien-/Reihen-/Doppelhaushälften) bis zu 3 Wohneinheiten	- je WE 2 Stellplätze	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen ab 4 Wohneinheiten	- je WE 2 Stellplätze	1)
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stellplatz je Wohnung	1)
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	2 Stellplätze je Wohnung	
1.5	Wohnheime	1 Stellplatz je Bewohner	1)
1.6	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 12 Betten, mindestens 3 Stellplätze	12)
1.7	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Wohn- und Pflegeheime für Behinderte	1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	12)
1.8	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	12)
1.9	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 3 Stellplätze	1)
1.10	Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	1,25 Stellplätze je Wohneinheit	1), 2)
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 qm NF, jedoch mindestens 2 Stellplätze	1), 8)
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stellplatz je 20 qm NF, mindestens 4 Stellplätze	4), 13)
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 30 qm Verkaufsnutzfläche mindestens 2 Stellplätze je Laden, Waren- und Geschäftshaus	3), 4), 10) 13)
3.2	Einkaufszentren, Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 Stellplatz je 10 qm Verkaufsnutzfläche	3), 4), 10), 14)
4.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
4.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 qm Nettogastrauraumfläche	4), 6), 13)
4.2	Spiel- und Automatenhallen, Billardsalons, sonstige Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 qm NF, mindestens 3 Stellplätze; bei zusätzlichem Restaurant-Betrieb Zuschlag nach Nr. 4.1	14)
4.3	Hotel, Pensionen, Kurheime, Boardinghaus und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je Zimmer, jedoch für jeweils 2 Betten 1 Stellplatz; bei zusätzlichem Restaurant-Betrieb Zuschlag nach Nr. 4.1	13)
5.	Gewerbliche Anlagen		
5.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50 qm NF oder je 1,5 Beschäftigte	1), 7)

5.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs- oder Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 80 qm NF oder 1,5 Beschäftigte	7), 9)
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	5)
5.4	Tankstellen	0,5 Stellplätze je Zapfsäule; bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil); bei zusätzlichem Restaurant-Betrieb Zuschlag nach 4.1	5), 11)
5.5	Automatisch Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage zusätzlich Stauraum für mindestens 10 Fahrzeuge	
5.6	Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung	4 Stellplätze je Waschplatz	5)

Anmerkung:

- 1) Für Besucher sind zusätzlich 20 % der geforderten Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich bei der Berechnung ein Bruchteil, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
- 2) Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau im Sinne dieser Satzung umfasst Bauvorhaben, bei denen durch eine öffentliche Förderung vergünstigter Wohnraum geschaffen wird. Hierunter zählen Maßnahme nach den folgenden Programmen der Wohnraumförderung in Bayern: EOF (Förderung des Baus von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern – Einkommensorientierter Förderung), AOF: (Förderung des Baus von Mietwohnraum – Aufwendungsorientierte Förderung), KommWFP (Schaffung von Mietwohnraum durch die bayerischen Gemeinden – Kommunales Wohnungsförderungsprogramm).
- 3) Verkaufsnutzfläche im Sinne dieser Satzung sind alle Nutzflächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind, einschließlich Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Kassen, Regale, Schränke, aber auch Einbauschränke, Schaufenster, Freiflächen und Windfang.
- 4) Die Besucherstellplätze (80 % der erforderlichen Stellplätze) müssen während der Öffnungs- bzw. Betriebszeiten öffentlich zugänglich sein. Ergibt sich bei der Berechnung ein Bruchteil, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
- 5) Für Beschäftigte sind zusätzlich 20 % der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich bei der Berechnung ein Bruchteil, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
- 6) Gastflächen im Sinne dieser Satzung sind alle Nutzflächen, in denen sich Gäste zur Bewirtung aufhalten sowie die Bewegungsfläche innerhalb des Gastraums ohne Windfang. Flächen auf und hinter dem Tresen sind nicht mit anzusetzen.
- 7) Ergibt sich bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
- 8) Die Besucherstellplätze (30 % der geforderten Stellplätze) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein. Ergibt sich bei der Berechnung ein Bruchteil, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
- 9) Nur selbständige Lagerflächen, zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 % der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt.
- 10) Ist die Lagerfläche größer als 10 % der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziffer 5.2 zu berechnen.
- 11) Besteht eine Einkaufsmöglichkeit über den Tankstellenbedarf hinaus, sind zusätzliche Stellplätze nach Ziffer 3.1 nachzuweisen.
- 12) Für Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Wohn- und Pflegeheime für Behinderte und Tagespflegeeinrichtungen sind für Besucher zusätzlich 50 % der geforderten Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich bei der Berechnung ein Bruchteil, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
- 13) Für die Richtzahlen Nummern: 2.2, 3.1, 4.1, 4.3, sind für Besucher zusätzlich 75 % der geforderten Stellplätze nachzuweisen.
- 14) Für die Richtzahlen Nummern: 3.2 und 4.2 sind für Besucher zusätzlich 90 % der geforderten Stellplätze nachzuweisen.