

# **Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung)**

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 G zur Anpassung an das Neue Dienstrecht vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) erlässt die Gemeinde Niederrieden folgende

## **Satzung**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Niederrieden, einschließlich der Gemeindeteile Weiler Niederrieden, Otterwald und Compturberge mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten, die den Vorgaben dieser Satzung bereits entsprechen.

### **§ 2**

#### **Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen; Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,
  - wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
  - wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen zu erwarten ist.
- (2) 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. 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 verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

### § 3

#### **Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen**

- (1) Beim Neubau von anderen Gebäuden, bei denen mehr als 5 Stellplätze erforderlich sind und die einen wechselnden Besucherverkehr haben (z.B. Kurbetriebe, Gaststätten, Geschäfts- und Bürogebäude und dgl.), kann der Bau von Tiefgaragen aus Gründen des § 2 verlangt werden.
- (2) Zur besseren Einfügung in das Ortsbild kann verlangt werden, dass Kraftfahrzeugstellplätze möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger (z.B. mit begrünungsdurchlässigen Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) angelegt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (3) Stellplätze in Vorgärten und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen dürfen mit einer höchstens 1,2 m hohen Bepflanzung zur Straße hin abgeschirmt werden.
- (4) Bei der Schaffung von Stellplätzen an öffentlichen Straßen dürfen öffentliche Parkplätze nicht verloren gehen, mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrt.  
  
Die notwendigen Kfz.-Stellplätze müssen für den jeweils festgesetzten Nutzungszweck uneingeschränkt benutzbar bleiben.
- (5) Ab 4 Stellplätzen ist vom Bauherrn, soweit möglich, eine gebündelte Ein- bzw. Ausfahrt zu erstellen.
- (6) Garagen sollen mit Satteldach, Pultdach oder begrünem Flachdach errichtet werden; Wellblechgaragen sind unzulässig.
- (7) Ein Stellplatz für ein zweispuriges Kraftfahrzeug muss mindestens die nachfolgenden Maße aufweisen. Die Länge muss mindestens 5 m betragen. Die lichte Breite muss mindestens betragen

1. 2,30 m wenn keine Längsseite,
2. 2,40 m wenn eine Längsseite,
3. 2,50 m wenn jede Längsseite,  
des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
4. 3,50 m wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.

Im Einzelfall können größere Stellplätze gefordert werden, wenn dies die Nutzung auf dem Baugrundstück erfordert.

### § 4

#### **Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht; Stellplatzablösung**

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs.3 Nr. 2 BayBO).

- (2) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 1 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.
- (3) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages mit der Gemeinde erfüllt werden. Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 7.500,00 Euro pro Stellplatz festgesetzt. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.
- (4) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages 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.

## **§ 5**

### **Abweichungen**

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

## **§ 6**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- Garagen oder Stellplätze entgegen § 2 nicht oder
- gegen die Gestaltungsvorschriften des § 3 errichtet.

## **§ 7**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Niederrieden, den 29.07.2019



Büchler  
Bürgermeister



## Anlage zu § 2 Abs. 2 über die Berechnung von Kraftfahrzeug Stellplätzen im Bereich der Gemeinde Niederrieden

Lfd Nr	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl)
<b>1. Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser (i.d. Bauform von Einzel-, Doppel-, Gruppen- oder Reihenhäuser) je Wohnung	2 Stpl
1.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis 40 qm Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung größer 40 qm	3 Stpl 4 Stpl
1.3	Mehrfamilienhaus bzw. Appartementhaus und sonstige Gebäude mit Wohnungen je Wohnung/Appartement bis 40 qm je Wohnung/Appartement größer 40 qm	1 Stpl 2 Stpl
<b>2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein je 30 qm Nutzfläche	1 Stpl
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen) je 20 qm Nutzfläche	1 Stpl jedoch mind. 4 Stpl
<b>3. Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser je 30 qm Verkaufsfläche	1 Stpl mind. 2 Stpl je Laden
	Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Lagerfläche ein Zuschlag nach 4.2 dieser Anlage zu machen	
<b>4. Gewerbliche Anlagen</b>		
4.1	Handwerks- und Industriebetriebe je 50 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1 Stpl
4.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze je 80 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1 Stpl
	Der Stellplatzbedarf ist in den Nrn. 4.1 und 4.2 in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so kann die Zahl der Beschäftigten zugrunde gelegt werden.	
<b>5. Verschiedenes</b>		
5.1	Spielhallen je 10 qm Spielhallenfläche	1 Stpl mind. 3 je Spielhalle