

**Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen
für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
- Neufassung, gültig ab 01.02.2022 -**

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Art. 47 Abs. 2 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), erlässt der Markt Ergolding folgende Satzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das Gebiet des Marktes Ergolding mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten. Diese Satzung gilt auch dann, wenn in verbindlichen Bebauungsplänen kein bestimmter Stellplatzschlüssel anwendbar ist.

**§ 2
Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht

- wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird. 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 BayBO).

**§ 3
Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen besteht

- wenn eine bauliche Anlage errichtet wird, deren Nutzung einen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lässt, oder
- wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist.

**§ 4
Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht**

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).

- (2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremden Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem i.d.R. nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt. Der Stellplatznachweis auf einem fremden oder anderen, als dem Baugrundstück ist durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers des Baugrundstückes und durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Ergolding auf Dauer im Grundbuch abzusichern.
- (3) Fahrradabstellplätze müssen auf dem Baugrundstück nach Möglichkeit in Eingangsnähe errichtet werden. Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher und gut zugänglich sein. Fahrradabstellplätze müssen ferner eine spezifische Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrradabstellplatz aufweisen und entsprechende Wendeflächen vorsehen. Jeder Fahrradabstellplatz muss direkt zugänglich sein.
- (4) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Abs. 2 nicht errichtet werden, wenn
 - aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
 - das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet oder die Verkehrssicherheit nicht gegeben ist,
 - die Lärmvermeidung Vorrang hat oder sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.
- (5) Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage auf dem Baugrundstück oder in der Nähe. Für die Herstellung, die Unterhaltung und die Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen, die in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, gilt Art. 47 BayBO.

§ 5

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen Bauherr und dem Markt Ergolding und Bezahlung des Ablösungsbetrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen des Marktes.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf **5.000 €** pro Stellplatz festgesetzt.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist bei Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung, jedoch bei bereits erfolgter Nutzung – auch ohne Baugenehmigung (z. B. Schwarzbau) – oder wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist spätestens innerhalb von 30 Tagen nach Zugang des Ablösungsvertrages zur Zahlung fällig.
- (5) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 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 nach der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung ist der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht. Die Rückforderung ist schriftlich zu beantragen.

§ 6

Anzahl der erforderlichen Stellplätze

- (1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die notwendigen Fahrradabstellplätze sind anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 2 und 3 auf eine ganze Zahl festzustellen.
- (2) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen gem. der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694) zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich (Doppelnutzung).
- (6) Wird der Vorplatz von Garagen zum Stellplatznachweis verwendet, so können die Stellplätze der Garagen nicht auf den Stellplatznachweis angerechnet werden (gefangene Stellplätze).

§ 7

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

- (1) Bei Mehrfamilienhäusern sind ab der 5ten Wohneinheit zusätzliche Besucherstellplätze nachzuweisen, die erforderliche Anzahl ist in der Anlage 1 – Richtzahlenliste – dargestellt. Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein; sie dürfen grundsätzlich nicht in der Tiefgarage nachgewiesen werden.
- (2) Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie ohne besondere Ortskenntnisse auffindbar sind.
- (3) Für Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.

- (4) Als Mindestmaß gilt eine Kfz-Stellplatzfläche von 5 Meter x 2,50 Meter. Im Übrigen gelten bei der Anlegung von Stellplätzen und Garagen sowie der Fahrgassen die Maße nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV).
- (5) Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- (6) Die erforderliche Absenkung der Bordsteine hat auf Kosten der jeweiligen Bauherren oder Grundstückseigentümer zu erfolgen. Gleiches gilt für eine ggf. erforderliche Versetzung von Verteilerkästen, Straßenleuchten, Straßenbegleitbepflanzungen, etc.
- (7) Die Vorschriften nach Art. 48 BayBO über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen zur Benutzung durch Behinderte, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern sind zu beachten. Die Anzahl der erforderlichen Behindertenparkplätze wird vom Markt Ergolding im Einzelfall festgelegt

§ 8 **Tiefgaragen und Duplexgaragen**

- (1) In der Tiefgarage dürfen höchstens 2/3 der notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Die übrigen nachzuweisenden Stellplätze sind als Freiflächenstellplätze anzulegen.
- (2) Bei der Ausweisung von Stellplätzen in einer Tiefgarage für eine gewerbliche Nutzung darf diese während der Arbeits-, Geschäfts- oder Öffnungszeiten nicht geschlossen werden. Die Zufahrtstore sind in diesen Fällen geöffnet zu lassen.
- (3) Duplex-Garagen (mehrstöckige Garagen) werden nur in Tiefgaragen ab mind. 10 Stellplätze zugelassen (nicht bei Einzelgaragen).
- (4) Duplex-Stellplätze in Tiefgaragen dürfen nur einen Anteil von 50 % der Tiefgaragenstellplätze aufweisen.
- (5) Für Besucherstellplätze sind Duplex-Garagen ausgeschlossen.

§ 9 **Zeitpunkt der Herstellung**

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit oder Nutzung der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und solange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

§ 10 **Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung kann der Markt Ergolding im Rahmen des Art. 63 Abs. 3 BayBO Abweichungen erteilen.

§ 11 **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Ziffer 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der Bayerischen Bauordnung ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung oder die örtliche Bauvorschrift auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Bei Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften dieser Stellplatzsatzung ist ein Bußgeldtatbestand nach Art. 79 Abs. 1 Ziffer 1 BayBO erfüllt.

§ 12
Übergangsregelung

Bei Um- und Anbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden wird für die neu zu schaffenden oder umgenutzten Räume diese Satzung zugrundegelegt. Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt der baurechtlichen Entscheidung. Für bestehende baurechtliche Genehmigungen besteht Bestandsschutz.

§ 13
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.02.2022 in Kraft. Die Satzung vom 7. Mai 2009 in der Fassung der Änderungssatzung vom 1. April 2015 tritt zum gleichen Zeitpunkt außer Kraft.

Ergolding, den 13.01.2022
Markt Ergolding

Andreas Strauß
Erster Bürgermeister

Anlage zu § 6 und § 7:

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, soweit abweichend von den Richtzahlen für Verkehrsquellen gem. der Anlage zur GaStellV

1. Wohngebäude:

1.1 Einfamilienhäuser, Häuser einer Hausgruppe und Doppelhaushälften mit 1 Wohneinheit (WE)

bis 156 qm Nettowohnfläche
2 Kfz-Stellplätze

ab 157 qm Nettowohnfläche
3 Kfz-Stellplätze

1.2 Zwei- und Mehrfamilienhäuser

bis 40 qm Nettowohnfläche je WE
1 Kfz-Stellplatz, 1 Fahrradabstellplatz

ab 41 bis 119 qm Nettowohnfläche je WE
2 Kfz-Stellplätze, 2 Fahrradabstellplätze

ab 120 qm bis 160 qm Nettowohnfläche je WE
3 Kfz-Stellplätze, 3 Fahrradabstellplätze

ab 161 qm Nettowohnfläche je WE
4 Kfz-Stellplätze, 4 Fahrradabstellplätze

Bei Zweifamilienhäusern sind keine Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Ab 5 Wohneinheiten sind 10 % der entsprechend der Stellplatzberechnung für diese Wohnungen erforderlichen Stellplätze zusätzlich als Besucherstellplätze auszuweisen. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden.

1.3 Wochenend- und Ferienhäuser, sowie Tiny-Häuser bis 40 qm Wohnfläche

je WE 1 Stellplatz, mind. jedoch
1 Kfz-Stellplatz pro Haus, 1 Fahrradabstellplatz

2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein *1)

je 30 qm Nettonutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz

2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume (z. B. Steuer- und Rechtsanwaltskanzleien), Praxen und dergleichen

je 20 qm Nettonutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz

jedoch mindestens 1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz je Aufenthaltsraum

3. Verkaufsflächen

3.1.1 Läden, Waren- und Geschäftshäuser bis 400 qm Nettoverkaufsfläche

je 30 qm Nettoverkaufsfläche
1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz *2)
*3)

3.1.2 Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 400 qm Nettoverkaufsfläche

je 20 qm Nettoverkaufsfläche
1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz *3)

3.2 Verbrauchermärkte/Einkaufszentren

je 10 qm 1 Kfz-Stellplatz, 0,2 Fahrradabstellplatz

5. Sportstätten

5.3.1 Gewerbliche Sportstätten, Fitness-Studios, Tennishallen und ähnliches

- mit Sportgeräte je 20 qm Bruttonutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz
- ohne Sportgeräte je 40 qm Bruttonutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz

6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

6.1 Gaststätten je 10 qm Nettogasträumfläche 1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz

6.2 Hotels, Pensionen, Kurheime u. a. Beherbergungsbetriebe

je Zimmer 1 Kfz-Stellplatz *3), 0,2 Fahrradabstellplatz
(für zugehörige Restaurationsbetriebe Zuschlag nach 6.1 unter Anrechnung der Wechselnutzung)

6.4 Diskotheken, Pubs, Bistros, Bars, Tanzlokale und sonstige Vergnügungsstätten

je 5 qm Nettonutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, 0,1 Fahrradabstellplatz *3)

9. Gewerbliche Anlagen

9.1 Handwerks- und Industriebetriebe

je 50 qm Nettonutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, 0,1 Fahrradabstellplatz *4)
*5)

9.2 Lagerräume, Lagerplätze *6), Ausstellungsfläche

je 80 qm 1 Kfz-Stellplatz, 0,1 Fahrradabstellplatz *4)

- 9.3 Kraftfahrzeugwerkstätten
je Wartungs- und Reparaturstand 6 Kfz-Stellplätze
- 9.4 Tankstellen mit Pflegeplätzen
je Pflegeplatz 6 Kfz-Stellplätze
- 9.5 Kraftfahrzeugwaschplätze
je Waschplatz 5 Kfz-Stellplätze

Im Übrigen gelten die Richtzahlen des Bayer. Staatsministeriums des Innern.

- *1) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. a. bleiben außer Betracht.
- *2) Eine erforderliche Ladezone findet keine Anrechnung auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze.
- *3) Die Besucherstellplätze (davon 75 %) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- *4) Bei offensichtlichem Missverhältnis günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigte
- *5) Die Besucherstellplätze (davon 30 %) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- *6) Nur selbständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 % der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt.