

# **Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen und deren Ablösung**

Die Stadt Hallstadt erlässt aufgrund von Art. 81 Absatz 1 Nr. 4, 47 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.V.m. Art. 23 Satz 3 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern folgende

## **SATZUNG**

### **§ 1 Allgemeine Grundsätze / Geltungsbereich**

Werden bauliche Anlage oder andere Anlagen erstellt, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind im gesamten Stadtgebiet Stellplätze in einer sich aus § 2 ergebenden Anzahl herzustellen. Die Satzung gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

### **§ 2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

- (1) Für jede Wohnung müssen mindestens einer und höchstens drei Stellplätze nachgewiesen werden.
- (2) Maßgebend für die Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl ist neben Absatz 1 die erforderliche Wohnfläche gemäß der Verordnung über die wohnwirtschaftlichen Berechnungen (2. Berechnungsverordnung – II. BV) sowie für Wohnflächenberechnungen ab 01.01.2004 die Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- (3) Die erforderliche Stellplatzanzahl ergibt sich aus der Gesamtwohnfläche dividiert durch 50.  
Restflächen werden bis 24 m<sup>2</sup> abgerundet und größer als 24 m<sup>2</sup> aufgerundet.
- (4) Abweichend von Absatz 2 wird bei Bestandsimmobilien, bei denen durch die Errichtung insbesondere von Erkern, Dachgauben und Wintergärten eine Vergrößerung der Wohnfläche erreicht wird, keine Neuberechnung der Stellplatzanzahl durchgeführt. Satz 1 gilt nur, sofern für die Bestandsimmobilien die erforderlichen Stellplätze tatsächlich vorhanden sind und durch die bauliche Änderung keine neue eigene Wohneinheit geschaffen wird.
- (5) Die Stellplätze sind auf dem Grundstück zu errichten. Die Anfahrt aller Stellplätze hat hierbei über eine max. 6 m breite Grundstückszufahrt zu erfolgen; eine Anfahrt der Stellplätze außerhalb der Grundstückszufahrt über öffentlichen Grund wird nicht gestattet. Nur in sachlich begründeten Ausnahmefällen (insbesondere Grundstückszuschnitt, Lage des Grundstücks an zwei Straßen) und sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann auf Kosten des Eigentümers durch die Stadt Hallstadt eine weitere Grundstückszufahrt ermöglicht und errichtet werden. Von den Eigentümern sind in diesen Fällen die Kosten für alle erforderlichen Arbeiten,

insbesondere zur Bordsteinabsenkung/-befestigung und Änderung der Straßenbeleuchtung, zu tragen. Sofern durch die Schaffung einer weiteren Zufahrt Stellplätze für die Allgemeinheit auf öffentlichem Grund entfallen, sind diese in der entsprechenden Anzahl nach § 4 der Satzung abzulösen.

- (6) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen.
- (7) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.
- (8) Die erforderliche Stellplatzanzahl bei sonstigen baulichen Anlagen richtet sich nach der beigefügten Aufstellung, die Bestandteil dieser Satzung ist.

### **§ 3 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze**

- (1) 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. 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.
- (2) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze auf dem Grundstück sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

### **§ 4 Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht durch die Gemeinde**

- (1) Kann der nach Art. 47 BayBO Verpflichtete der Erfüllung seiner Stellplatz- und Garagenbaupflicht gemäß § 2 der Satzung oder der BayBO nicht nachkommen, so kann aufgrund eines schriftlich begründeten Antrags als Erfüllung auch die Herstellung der für die Allgemeinheit zugänglicher Stellplätze oder Garagen nach Art. 47 Absatz 3 BayBO gestattet werden (Ablösung). Zu den allgemein zugänglichen Stellplätzen gehören auch Parkstreifen und Parkbuchten an öffentlichen Straßen.
- (2) Vor der Entscheidung über den Antrag ist insbesondere zu prüfen, ob die Ablösung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierzu zählt insbesondere ausreichend vorhandener öffentlicher Parkraum in näherer Umgebung des Grundstücks für die Allgemeinheit.
- (3) Die Höhe des Ablösungsbetrages ist aus dem durchschnittlichen Verkehrswert der Baugrundstücke (Bodenwert und Erschließung) zuzüglich der durchschnittlichen Herstellungskosten errechnet. Je Stellplatz für einen Personenkraftwagen ist hierbei einschließlich der dazugehörigen Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrt eine Größe von 25 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Der so errechnete Ablösungsbetrag beläuft sich je Stellplatz auf 8.000,00 Euro.

- (4) Mit dem bzw. den Bauherren ist für die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht eine Ablösungsvereinbarung abzuschließen. Der Ablösungsbetrag ist mit der Erteilung der Baugenehmigung fällig.
- (5) Die Ablösebeträge notwendiger Stellplätze werden gemäß Art. 47 Absatz 4 BayBO verwendet.

## **§ 5 Abweichungen**

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

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 2 Absatz 10 dieser Satzung errichtet.

## **§ 7 Außerkrafttreten und Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig mit der Bekanntmachung tritt die Satzung der Stadt Hallstadt vom 04.12.2000 nebst deren Änderungssatzung vom 27.04.2005 außer Kraft.

Hallstadt, 25.09.2020



Söder  
Erster Bürgermeister  
Stadt Hallstadt



**Anlage** zur Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen und deren Ablösung gemäß § 2 Absatz 8 der Satzung

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
1	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser	§ 2 Absatz 1 – 5 der Satzung	
1.2	Gebäude mit Altenwohnungen	0,75 Stellplatz je Wohnung	20
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	
1.4	Kinder- und Jugendheime	1 Stellplatz je 10 Betten, mindestens jedoch 2 Stellplätze	75
1.5	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 3 Betten	10
1.6	Schwesternwohnheime	1 Stellplatz je 3 Betten, mindestens jedoch 3 Stellplätze	10
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mindestens jedoch 3 Stellplätze	20
1.8	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stellplatz je 8 Betten, mindestens jedoch 3 Stellplätze	75
2	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, usw.)	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche, mindestens jedoch 2 Stellplätze	75
3	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Laden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens jedoch 2 Stellplatz je Laden	75
3.2	Einkaufszentren / Fachmarktzentren SB-Verkaufseinrichtungen mit anteilmäßig hohem Nicht-Lebensmittel-Sortiment	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	
3.3	Verbrauchermärkte SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscountmärkte bis 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	75

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundert- sätzen für Besucher
	ab 400 m <sup>2</sup> bis 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	75
	Ab 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	90
3.4	Geschäftshäuser mit sehr geringem Besucherverkehr (z.B. Möbelhaus)	1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	75
3.5	Bau- und Gartenmärkte	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	75
3.6	Getränkemärkte	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche (ohne Leergutlager)	75
4	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
5	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundert- sätzen für Besucher
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 5 – 10 Kleiderablagen	
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 5 – 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stellplätze je Spielfeld	
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	
5.11	Kegelbahnen, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	
5.12	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze	1 Stellplatz je 2 Boote	
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche	75
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche	75
6.3	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten	75
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Universitätskliniken	1 Stellplatz je 2 Betten	50
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 3 Betten	60
7.3	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	50
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 2 Betten	25
7.5	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stellplatz je 6 Betten	75

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
8	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Grund-, Mittel-, Sonderschulen	1 Stellplatz je Klasse	
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufs- und Berufsfachschulen	1,4 Stellplätze je Klasse	
8.3	Sonder- / Förderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler	
8.4	Fachhoch- / Hochschulen	1 Stellplatz je 3 Studierende	
8.5	Kindertagesstätten (Kinderkrippe, Kinderhort, Kinderhort)	1 Stellplatz je 20 Kinder, mindestens jedoch 2 Stellplätze	
8.6	Jugendfreizeitheime	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten, etc.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	
9	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder 3 Beschäftigte	10 – 30
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder 3 Beschäftigte	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	6 Stellplätze je Pflegeplatz	
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 Stellplätze je Waschanlage	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	5 Stellplätze je Waschplatz	
10	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 1 Kleingarten	
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens jedoch 10 Stellplätze	