



Satzung zur Änderung der Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von KFZ-Stellplätzen und deren Ablösung

Die Stadt Hallstadt erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (-GO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (-BayBO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende

Ä N D E R U N G S S A T Z U N G

§ 1 Änderung der Stellplatzsatzung

Die Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von KFZ-Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) vom 25.09.2020, zuletzt geändert durch Satzung vom 10.12.2020, wird wie folgt geändert:

1. § 1 erhält folgende neue Fassung:

Werden bauliche Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO oder andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, errichtet, geändert oder in seiner Nutzung geändert, so sind im gesamten Stadtgebiet Stellplätze in einer sich aus § 2 ergebenden Anzahl entsprechend dieser Satzung herzustellen. Die Satzung gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

2. § 2 erhält folgende neue Fassung:

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung -GaStellV-) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Bei Gebäuden mit Wohnungen im Sinne von Nr. 1.1 der Anlage zur GaStellV, ist für jede Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Die Berechnung der tatsächlichen Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen ergibt sich aus den nachfolgenden Absätzen, wobei die höchstzulässige Anzahl der Stellplätze nach der in Nr. 1.1 der Anlage zur GaStellV als Obergrenze gilt; Mietwohnungen für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht bleiben unberührt.
- (3) Maßgebend für die Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl ist neben Absatz 2 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 (-WoFlV-).
- (4) Die erforderliche Stellplatzanzahl ergibt sich aus der Wohnfläche je Wohneinheit dividiert durch 50. Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen entsprechend zu runden.

- (5) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten erhalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (6) Abweichend der Absätze 1 - 5 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. Ferner sind Änderungen oder Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen sowie die Aufstockung von Wohngebäuden von der Pflicht zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze ausgenommen, wenn diese Maßnahmen der Wohnnutzung dienen.
- (7) Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks zu errichten. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern. Ausgenommen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten, hat die Anfahrt aller Stellplätze 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.
- (8) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (9) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen.
- (10) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.

3. § 3 erhält folgende neue Fassung:

- (1) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen. Hierbei ist insbesondere 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. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (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. Dies gilt nicht für Grundstücke die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt sind.
- (3) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Dies gilt nicht, soweit Dachflächen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.
- (4) Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

4. § 4 erhält folgende neue Fassung:

- (1) Kann der Verpflichtung zur Erfüllung einer Stellplatz- und Garagenbaupflicht gemäß § 2 der Satzung nicht nachgekommen werden, so kann aufgrund eines schriftlich begründeten Antrags als Erfüllung auch die Herstellung, Instandhaltung und Modernisierung der für die Allgemeinheit zugänglichen Stellplätze oder Garagen gestattet werden (Ablösung). Zu den allgemein zugänglichen Stellplätzen gehören auch Parkstreifen und Parkbuchten an öffentlichen Straßen.
- (2) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Es besteht kein Anspruch auf Ablösung. 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 m² 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 sind zur Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, für den Bau und die Errichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, für die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektrostationen, sonstigen Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsinfrastruktur zu verwenden.

5. Anlage zur Stellplatzsatzung entfällt.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Hallstadt, 11.08.2025



Hans-Jürgen Wich
Zweiter Bürgermeister
Stadt Hallstadt

