

# **Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)**

Vom 17.04.2023

Die Stadt Neuötting erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588) folgende

## **Satzung**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Neuötting einschließlich aller Ortsteile.

Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

### **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

(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 zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

### § 3 Anzahl der Stellplätze

(1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze (Stellplatzbedarf) bestimmt sich nach der Anlage zur jeweils gültigen Fassung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Abweichend zu Nr. 1.1 und 1.2 der Anlage zur GaStellV gelten folgende Regelungen:

	Anzahl Stellplätze	% für Besucher
Zu 1.1.		
<ul style="list-style-type: none"><li>Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel-, Reihenhäuser, Einliegerwohnungen</li></ul>	2 pro Wohnung	10
Zu 1.2		
<ul style="list-style-type: none"><li>Mehrfamilienhäuser</li></ul>	1 pro Wohnung bis 50 m <sup>2</sup> WF	10
<ul style="list-style-type: none"><li>Mehrfamilienhäuser</li></ul>	1,5 pro Wohnung von 50 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup> WF	10
<ul style="list-style-type: none"><li>Mehrfamilienhäuser</li></ul>	2 pro Wohnung ab 71 m <sup>2</sup> WF	10

(2) Von der Anzahl der ermittelten Stellplätze sind zusätzlich 50 % für Fahrradabstellplätze zu errichten.

(3) 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.

(4) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage zur GaStellV nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

(5) Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO). Die Stellfläche vor Garagen zählt nicht zu den erforderlichen Stellplätzen.

(6) Ausnahmsweise können Stellplätze auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung (fußläufig maximal 100 m oder Umkreis 75 m vom Baugrundstück entfernt) hergestellt werden (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Die Herstellung und Benutzung auf einem anderem als dem Baugrundstück muss für diesen Zweck gegenüber der Bauaufsichtsbehörde durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten rechtlich gesichert sein.

(7) Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind auch die insoweit erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und einspurige Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Anzahl richtet sich nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage.

(8) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(9) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.

(10) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

(11) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.

(12) Stellplätze dürfen nur auf Flächen hergestellt werden oder liegen, die weder als Rettungswege noch als Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.

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

#### **§ 4 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 5 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.

(2) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder anzubringen.

(3) Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

(4) 1 % der erforderlichen Stellplätze sind barrierefrei nach DIN 18040-1 für Menschen mit Einschränkungen zu errichten; mindestens jedoch ab 10 notwendigen Stellplätzen ist ein behindertengerechter Stellplatz erforderlich. Die Parkplätze sind entsprechend zu kennzeichnen und in der Nähe der Zugänge anzuordnen.

#### **§ 5 Größe der Stellplätze**

(1) Ein notwendiger Stellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens 2,50 m betragen. Wenn der Stellplatz für Menschen mit Einschränkungen (barrierefrei) bestimmt ist, beträgt die Mindestbreite 3,50 m.

(2) Die einzelnen Stellplätze sind mindestens durch Markierungen am Boden leicht erkennbar und dauerhaft gegeneinander abzugrenzen.

#### **§ 6 Stellplatzablösungsvertrag**

(1) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Stadt. 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.

(2) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 5.500,- Euro. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

### **§ 7 Abweichungen**

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

### **§ 8 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 Vorgaben des § 3 errichtet.

### **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neuötting, den 17.04.2023

STADT NEUÖTTING



Peter Haugeneder  
Erster Bürgermeister

