

# **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Altendorf (Stellplatzsatzung)**

vom 06.04.2024

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2,3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) erlässt die Gemeinde Altendorf folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Altendorf. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB der Gemeinde Altendorf oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

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

- (1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BayBO,
  - a) wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
  - b) wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer solchen Anlage 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.
- (2) Die auf dem Bau- oder einem in der Nähe gelegenen Grundstück hergestellten Stellplätze müssen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen anfahrbar sein. Die hergestellten Stellplätze sind dauerhaft zu erhalten.
- (3) Statt der Stellplätze können Garagen errichtet werden, soweit sie nicht für Besucher frei anfahrbar sein müssen.
- (4) Wird mehr als eine Wohnung oder gewerbliche Einheit in einem Objekt genehmigt, so ist darauf zu achten, dass jeder Wohnung bzw. Nutzungseinheit die erforderliche Zahl von Stellplätzen und Garagen eindeutig und dauerhaft zugeordnet wird.

### **§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze**

- (1) 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. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- und 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) 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 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 Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage. Bei Bedarf können von der Gemeinde Altendorf zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge und Fahrräder verlangt werden.
- (4) 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.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (7) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
- (8) Der Stellplatzbedarf nach Abs. 1 ist entsprechend zu erhöhen, wenn dieser nach der besonderen Situation des Einzelfalls aufgrund objektiv belegbarer Umstände in einem Missverhältnis zu dem tatsächlichen Bedarf steht.

### **§ 4 Stellplatznachweis im Bauantrag**

- (1) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind bzw. hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen im Lageplan auch enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen und zu nummerieren.

(2) Neben der zeichnerischen Darstellung gemäß Abs. 1 ist in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzberechnung unter Angabe der Stellplatzzahl aufzunehmen.

### **§ 5 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung von Stellplätzen und Stauräumen**

(1) Für Stellplätze sind eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung 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 für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

(2) Sind mehr als vier zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen/Stellplätze pro Baugrundstück nachzuweisen, so sind diese über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Je Grundstück besteht nur ein Anspruch auf eine Zufahrt von max. 6 m Breite.

(3) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein; sie sollen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

(4) Im Vorgartenbereich (3m-Bereich zwischen Straße und Gebäuden) sind Garagen unzulässig.

Soweit die Zufahrt in die Garage über das Grundstück erfolgt und der notwendige Stauraum vor der Garage vorhanden ist, kann die Garage in einem Abstand von mindestens 1 Meter zum öffentlichen Verkehrsgrund errichtet werden.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind im Vorgartenbereich zulässig, müssen aber einen Abstand von mindestens 1 Meter zum öffentlichen Verkehrsgrund einhalten.

Offene Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig.

(5) Der Stauraum vor den Garagen muss eine Tiefe von mindestens 5,0 m aufweisen. An verkehrsberuhigten Straßen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Verkürzung des Stauraums auf 3 m zulassen.

(6) Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Auffahr- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.

(7) Die Mindestgröße der einzelnen Stellplätze, die Breite der Fahrgassen und ihre Kennzeichnung ergeben sich aus der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Das Mindestmaß für einen einzelnen Kfz-Stellplatz beträgt 2,30 bis 2,50 m Breite und 5,0 m Länge (§ 4 Abs. 1 GaStellV). Hintereinanderliegende Stellplätze müssen eine Länge von je 6 m haben.

(8) Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(9) Stellplätze und Garagen dürfen nicht zweckfremd benutzt werden, solange sie zum Abstellen der Fahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der Anlage benötigt werden.

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

### **§ 6 Zeitpunkt der Herstellung**

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen müssen mit der Fertigstellung und Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen und solange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

### **§ 7 Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

(1) Zur Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht bestehen folgende Möglichkeiten:

1. Herstellung auf dem Baugrundstück
2. Herstellung auf einem geeigneten in der Nähe gelegenen Grundstück (Entfernung zum Baugrundstück höchstens 150 m Fußweg) oder
3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde Altendorf (Ablösungsvertrag §8)

(2) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Abs. 2 nicht errichtet werden, wenn

- a) aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
- b) das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder
- c) wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

(3) Die Herstellung auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 Stellplatzsatzung) ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) Das benachbarte Grundstück ist zur Aufnahme der erforderlichen Stellplätze, insbesondere hinsichtlich der Lage und öffentlich-rechtlichen Vorschriften, geeignet und die Gemeinde stimmt dieser Ausnahmeregelung zu.
- b) Das Grundstück ist nicht geeignet, wenn
  1. nach den baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften dort weder Stellplätze noch Garagen hergestellt werden dürfen,
  2. sie nicht in der erforderlichen Art -insbesondere für Busse und Lastkraftwagen- oder Anzahl dort zulässig sind oder
  3. sie aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht anfahrbar sind,
  4. aufgrund der Entfernung begründete Bedenken hinsichtlich der Nutzung bestehen.
- c) Die Benutzung des Grundstücks für diesen Zweck muss dauerhaft rechtlich gesichert sein. Dies ist der Fall, wenn eine Grunddienstbarkeit, die auch die Zufahrt mit umfasst, und eine inhaltsgleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der

Gemeinde Altendorf bestellt sind. Das ist auch dann erforderlich, wenn das Grundstück dem Bauherrn gehört. Ein Miet- und Pachtvertrag genügt nicht.

### **§ 8 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

(1) Soweit die notwendigen Stellplätze nicht nach § 7 hergestellt werden können, kann die Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Ablösung erfolgen (Ablösungsvertrag)

Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

Diese ist ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten bestehender Bausubstanz möglich. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrages; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.

(2) Der Ablösungsvertrag ist zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde Altendorf abzuschließen. Der Abschluss hat vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung zu erfolgen.

(3) Die Ablösesumme beträgt einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet 5.000 Euro je Stellplatz. Der Betrag ist mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. mit der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung des Bauvorhabens fällig. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.

(4) Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt wird oder die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Bei einer Änderung der Planung oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.

(5) Mit der Ablösung wird kein Nutzungsrecht für einen bestimmten Stellplatz erworben.

(6) Ist die Erteilung einer Baugenehmigung oder eine Erklärung zur Genehmigungsfreistellung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen. Der Betrag ist in diesem Fall sofort nach Vertragsabschluss fällig.

### **§ 9 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.

### **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

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

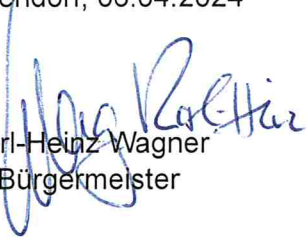
- Stellplätze entgegen § 3 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 5 errichtet.

## § 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Altendorf, 06.04.2024

Karl-Heinz Wagner  
1. Bürgermeister



Anlage zu § 3 (Stellplatzbedarf) der Satzung der Gemeinde Altendorf vom 06.04.2024 über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.) *1)	zusätzl. Stellplätze für Besucher *1)
<b>1. Wohngebäude</b>			
1.1	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung) bis 156 m <sup>2</sup> Wohnfläche ab 156 m <sup>2</sup> Wohnfläche Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis 156 m <sup>2</sup> Wohnfläche ab 156 m <sup>2</sup> Wohnfläche Ausnahme: Einliegerwohnung bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 Stpl. (je Wohnung) 3 Stpl. (je Wohnung)  2 Stpl. (je Wohnung) 3 Stpl. (je Wohnung) 1 Stpl. je 40 qm-Einliegerwohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen je Wohneinheit bis 156 m <sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit ab 156 m <sup>2</sup> Wohnfläche  Ausnahme: Wohnungen bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 Stpl. je Wohnung 3 Stpl. je Wohnung  1 Stpl. je 40 qm-Wohnung	1 Stpl. ab 6 Wohneinheiten
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen/Seniorenwohnungen/Anlagen des betreuten Wohnens	0,5 Stpl. je Wohnung	1 Stpl. je angefangene 6 Wohnungen
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser / Ferienwohnungen	1 Stpl. je Wohnung/Haus bis 50 qm Wohnfläche, bei Überschreitung der Wohnfläche von 50 qm je Wohnung/Haus 2 Stpl.	
1.5	Wohnheime Langzeit-/Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen	1 Stpl. je 12 Betten bzw. Platz, mindestens 3 Stpl.	1 Stpl. je 6 Betten bzw. Platz
1.6	Schwestern- und sonst Wohnheime je 2 Betten	1 Stpl.	
<b>2. Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>			
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein *a)	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch min. 2 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dergl.)	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch min. 3 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>3. Verkaufsstätten</b>			
3.1	Läden *b)	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche, min. 2 Stpl. je Laden	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch min. 2 Stpl.
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (Verbrauchermärkte, Einkaufszentren)	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
<b>4. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>			
4.1	Gaststätten	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogastrauraumfläche
4.2	Diskotheken, Pubs und sonst. Vergnügungsstätten	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je 5 m <sup>2</sup> Nutzfläche
4.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je 2 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb, Zuschlag nach 4.1
<b>5. Gewerbliche Anlagen</b>			
5.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je angefangene 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
5.2	Lagerräume, Lagerplätze, *c) Ausstellungs- und Verkaufsplätze *c)	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte  1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je angefangene 50 m <sup>2</sup> Ausstellungs- und Verkaufsfläche
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	-
5.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	-
5.5	Kraftfahrzeugwaschanlage	3 Stpl. je Waschanlage	-

6. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
6.1	Sonst. allgemeinbildende Schulen, Berufsschule, Berufsfachschulen	2 Stpl. je Klasse	2 Stpl. je Klasse
6.2	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	2 Stpl. je Kindergarten-Gruppe 3 Stpl. je Kinderkrippengruppe	2 Stpl. je Gruppe
6.3	Jugendfreizeitheim und dgl. je 5 Besucherplätze	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche

- \*1) Die errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl.
- \*a) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u.a. bleiben außer Betracht.
- \*b) Eine erforderliche Ladezone findet keine Anrechnung auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze.
- \*c) Nur selbständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 % der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt.

Die Richtzahlen der in dieser Satzung nicht aufgeführten Verkehrsquellen richtet sich nach der

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)

Vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I) zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. November 2023 (GVBl. S. 639).

Altendorf, 06.04.2024

  
Karl-Heinz Wagner  
1. Bürgermeister

