

# **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Freyung**

## **(Stellplatzsatzung)**

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588), geändert durch § 7 Gesetz vom 22.07.2008 (GVBl. S. 479), Gesetz vom 28.05.2009 (GVBl. S.218) und durch § 1 Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385) erlässt die Stadt Freyung folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Freyung, mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

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

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 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

### **§ 3 Stellplatzbedarf**

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze ist nach dem in der Anlage I festgelegten Stellplatzbedarf zu berechnen.
- (2) Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in der Anlage I nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Anwendung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gem. der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze(GaStellV) vom 30.11.1993 in der Fassung vom 02.01.2008 zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr 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) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer o. ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung, die rechtlich gesichert ist, möglich.
- (7) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung. Ausgenommen hiervon ist der Vorplatz vor Garagen von Einfamilienhäusern, wenn die Garagen dem jeweiligen Einfamilienhaus unmittelbar zugeordnet sind.
- (8) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein.

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

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösevertrages erfüllt werden wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann.
- (2) Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen des Stadtrates.
- (3) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Der Ablösebetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (4) Der Ablösebetrag wird pauschal auf **4100,00 €** pro Stellplatz festgesetzt.
- (5) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren durch Vorlage einer geänderten oder neuen bestandskräftigen Baugenehmigung 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 Ablösesumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Der Rückforderungsbetrag entspricht dem Ablösebetrag, der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtet wurde. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach abgelaufenem fünftem Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

#### **§ 5 Bestandschutz von Stellplätzen**

Bei Abriss und Neubau eines Gebäudes muss nur der Mehrbedarf (größere Fläche oder Nutzungsänderung) an Stellplätzen hergestellt oder abgelöst werden.

#### **§ 6 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

- (1) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturnahe Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen einzugrünen. Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern.
- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKW´s mind. 6 m einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garagen zu öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
- (3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

#### **§ 7 Abweichungen**

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Freyung erteilt werden. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Stadt Freyung (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

#### **§ 8 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am 25.10.2010 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 06.06.1991, geändert am 25.10.2001 außer Kraft.

Ort, Datum:

Freyung, 25.10.2010

---

(Siegel)

Unterschrift:

---

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

### Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf

#### Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon f. Besucher in %
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Whg.	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Whg.	10 %
1.3	Wochenend- u. Ferienhäuser	1 Stpl. je Whg.	
1.4	Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10 %
1.5	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	20 %
1.6	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75 %
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro- u. Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20 %
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche jedoch mind. 3 Stpl.	75 %
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b> <sup>1, 2</sup>		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutz-fläche, jedoch mind. 1 Stpl. je Laden	75 %
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	90 %
<b>4</b>	<b>Sportstätten</b>		
4.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	
4.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 – 15 Besucherplätze	
4.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	
4.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzliche 1 Stpl. je 10 – 15 Besucherplätze	
4.5	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 5 – 10 Kleiderablagen	
4.6	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 5 – 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10 – 15 Besucherplätze	
4.7	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld	
4.8	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 –	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon f. Besucher in %
		15 Besucherplätze	
4.9	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	
4.10	Kegelbahnen Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn 2 Stpl. je Bahn	
<b>5</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
5.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche	75 %
5.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 – 6 Betten, für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach 5.1	75 %
5.3	Diskotheken, Tanzlokale Pubs	1 Stpl. je 2 – 4 Sitzplätze	
5.4	Vergnügungsstätten i. S. v. § 4 a ,Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z. B. Spielothek, Spielhalle)	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche, mind. 3 Stpl.	
<b>6.</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
6.1	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 3 Betten	25 %
6.2	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 8 Betten	75 %
<b>7</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
7.1	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	
7.2	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Stpl. je 10 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.	
7.3	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. ä.	1 Stpl. je 3 Auszubildende	
<b>8</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe <sup>3</sup>	1 Stpl. je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche	10 %– 30 %
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 – 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigten	
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	
8.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	
8.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	5 Stpl. je Waschanlage	
8.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	4 Stpl. je Waschplatz	
<b>9</b>	<b>Verschiedenes</b>		
9.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	

<sup>1</sup> Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz

<sup>2</sup> Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 8.2 zu berechnen.

<sup>3</sup> Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.