



Neubekanntmachung der Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der ab 28.03.2023 gültigen Fassung gemäß Stadtratsbeschluss vom 28.03.2023 zur Anpassung der örtlichen Rechtsvorschriften an aktuelle bauliche Entwicklungen

1. AUSFERTIGUNG

Auf Grund 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), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist (und Art. 23 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist erlässt die Stadt Nittenau folgende

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Nittenau einschließlich aller Ortsteile. Von der Satzung abweichende Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen gehen dieser Satzung vor.

§ 2 Richtzahlen

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist für den in den beigefügten Lageplänen B01 und B02 Bereichen nach den in der **Anlage A01** festgelegten Richtzahlen und für das übrigen Gemeindegebiet nach den in der **Anlage A02** festgelegten Richtzahlen zu berechnen. Rechnerisch sich ergebende Bruchteile von Stellplätzen sind aufzurunden.
- (2) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf 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 Anlieferverkehr 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 u.a. 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 möglich (Doppelbelegung).

(7) Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes für eine geänderte Nutzung werden bereits nachgewiesene Kfz-Stellplätze aus früheren Nutzungen angerechnet. Das Gleiche gilt für frühere Nutzungen, für die im Rahmen einer baurechtlichen Genehmigung kein Stellplatznachweis gefordert war, wobei hier ein fiktiver Stellplatzbedarf unter Beachtung der Richtzahlen gemäß **Anlage A01** und **A02** zu ermitteln ist. Bereits abgelöste Stellplätze aus früheren Nutzungen gelten für geänderte Nutzungen weiter fort.

(8) Berechtigungen zur Nutzung des öffentlichen Raumes für das Abstellen von Kraftfahrzeugen (z.B. Anwohnerparkausweise) werden nicht auf den zu führenden Gesamtstellplatznachweis im baurechtlichen Antragsverfahren angerechnet und begründen keinen Anspruch auf Gewährung einer Stellplatzabläse gemäß § 4 dieser Satzung.

§ 3 Gestaltung, Ausstattung und Nutzung von Stellplätzen

(1) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen, soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden. Die Ausführung darf nur mit wasserdurchlässigem Material erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit muss jederzeit gewährleistet sein. Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

(2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mind. 3 m Länge vorhanden sein. Dies gilt auch für offene Garagen (Carports). Soll eine Zufahrt (Stauraum) gemäß Nr. 1.1 der **Anlagen A01** und **A02** als Stellplatz anerkannt werden, ist der Abstand zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche von mindestens 5 m einzuhalten.

(3) Unbeschadet der Vorschriften des Absatzes 2 sind Garagen / Carports, die parallel zur gemeinsamen Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden mindestens 1 m abzurücken. Die dabei entstehende Fläche ist zu begrünen und mit heimischen Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung zählen die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze einschließlich der Bundes- und Staatsstraßen. Hierzu gehören auch die Bestandteile der Straßen, wie z. B. Geh- und Radwege, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen und die der Straßen dienenden Gräben, Böschungen, Stützmauern und Grünstreifen)

(4) Bei neu zu erstellenden Gebäuden, welche die Anforderungen des Art. 48 BayBO (barrierefreies Bauen) erfüllen müssen, sind behindertengerechte Stellplätze im erforderlichen Umfang, mindestens jedoch 1 behindertengerechter Stellplatz zu errichten

(5) Notwendige und nach den Regelungen dieser Satzung nachzuweisende Stellplätze sind für die Dauer der zugehörigen Nutzung in nutzbarem Zustand zu erhalten. Sie dürfen nicht losgelöst von der zugehörigen Nutzung veräußert oder dinglich belastet werden. Bei Überlassung an Dritte zur Fremdnutzung muss ihre zeitnahe Eigenverfügbarkeit sichergestellt sein, soweit und sobald sich aus der Nutzung des zugehörigen Objekts ein Eigenbedarf ergibt. Stellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

(6) Soweit ein Vorhaben mehr als 15 aber weniger als 30 notwendige Stellplätze erfordert, sollen mindestens die Hälfte der notwendigen Stellplätze in Duplexgaragen, Stellplatzsystemen mit gleichen oder geringeren Flächenbedarf als Duplexgaragen (z.B. Triplexgaragen oder Aufzugssystemen) oder in Tiefgaragen hergestellt werden. Soweit ein Vorhaben 30 oder mehr notwendige Stellplätze erfordert, sollen mindestens die Hälfte der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen hergestellt werden. Ausgenommen von der Regelung in Abs. 6 sind gewerbliche oder freiberufliche Vorhaben, die typischerweise erhöhten Kundenverkehr aufweisen (z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gaststätten, Arztpraxen).

§ 4 Stellplatzablöse

(1) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 1 BayBO in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden. Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages besteht nicht.

(2) Von der Ablösemöglichkeit sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

(3) Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist der Ablösevertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen. Für verfahrensfreie oder von der Baugenehmigungspflicht freigestellte Vorhaben ist der Ablösevertrag vor Baubeginn zu schließen.

(4) Der Ablösebetrag für einen Stellplatz beträgt 8.000 €.

§ 5 Abweichungen

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

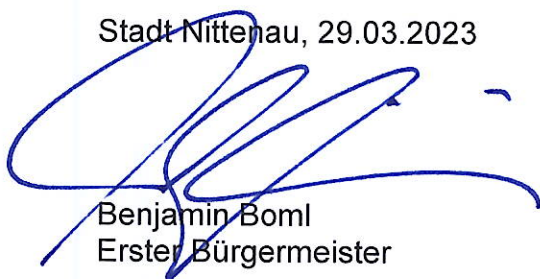
§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr.1 BayBO kann mit einem Bußgeld von bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen des § 3 Abs. 6 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 05.04.2023 in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Satzung in der Fassung vom 09.03.2018 außer Kraft.

Stadt Nittenau, 29.03.2023



Benjamin Boml
Erster Bürgermeister

ANLAGE A01 FÜR DEN GELTUNGSBEREICH NACH ANLAGE B01-B02

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
1.	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	–
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stellplätze je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	–
1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.7	Schwestern-/ Pflegerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mindestens 3 Stellplätze	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 4 Betten, mindestens 3 Stellplätze	20
1.9	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 15 Betten, mindestens 3 Stellplätze	50
1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
1.11	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
1.12	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3 Stellplätze	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NF ¹⁾	20

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
3. Verkaufsstätten			
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² NF (V) ²⁾ , mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² NF (V) ²⁾	75
4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen			
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 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	90
5. Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	–
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	–
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.10	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court	–
5.11	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.13	Bootshäuser und Bootslicheplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.14	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	–
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NF ¹⁾ , mind. 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stellplatz je Klasse	–
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler	–
8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ³⁾	–
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

¹⁾[Amtl. Anm.:] NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

²⁾[Amtl. Anm.:] NF (V) = Verkaufsnutzfläche

³⁾[Amtl. Anm.:] Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

ANLAGE A02

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)		zusätzl. Stellplätze für Besucher
1.	Wohngebäude			
1.1	Einfamilienhäuser (Einzel-Doppel- und Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	Einfamilienhäuser je Wohnung	2 Stpl.	
		Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	3 Stpl.	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	< 40 m ²	1 Stpl.	jeweils 1 Stpl. für Besucher je 3 WE
		< 60 m ²	1,5 Stpl.	
		< 90 m ²	2 Stpl.	
		>= 90 m ²	2,5 Stpl.	
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stpl. je Wohnung		1 Stpl. je angefangene 3 Wohnungen
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung		
1.5	Wohnheime	1 Stpl. je Bewohner		1 Stpl. je 10 Bewohner
2.	Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl.		1 Stpl. je angefangene 150 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 20 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 4 Stpl.		1 Stpl. je angefangene 30 m ² Nutzfläche
3.	Verkaufsstätten			
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten		1 Stpl. je 30 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden. (Ist die Lagerfläche größer als 10 % der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziff. 5.2 zu berechnen.)

3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten		1 Stpl. je 10 m ² Verkaufsnutzfläche. (Ist die Lagerfläche größer als 10 % der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziff. 5.2 zu berechnen.)
4. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe				
4.1	Gaststätten	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten		1 Stpl. je 10 m ² Nettogastrauraumfläche
4.2	Hotels, Pensionen, Kurheime u. ähnliche Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten		1 Stpl. je 2 Betten, f. zugehörigen Restaurationsbetrieb, Zuschlag nach 4.1
4.3	Diskotheiken, Tanzlokale	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten		1 Stpl. je 2 Sitzplätze
4.4	Vergnügungsstätten i.S. v. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z. B. Spielothek, Spielhalle)	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten		1 Stpl. je 5 m ² Nutzfläche
5. Gewerbliche Anlagen				
5.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte (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.		1 Stpl. je angefangene 100 m ² Nutzfläche
5.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m ² Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte		
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand		
5.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz		

5.5	Automatische Kraftfahrwaschanlage	5 Stpl. je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mind. 10 KFZ		
5.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz		

¹**[Amtl. Anm.:]** NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

²**[Amtl. Anm.:]** NF (V) = Verkaufsnutzfläche

³**[Amtl. Anm.:]** Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.