

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

(Stellplatzsatzung)

Der Markt Wallerstein erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern 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 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet des Marktes Wallerstein. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

§ 3

Anzahl und Bemessung der erforderlichen Stellplätze

(1) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

(2) Die Anzahl der gemäß Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze, bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Anzahl der Stellplätze (GaStellIV) des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Die geforderte Zahl der Stellplätze beträgt für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zwei Stellplätze je Wohneinheit. Bei einer Wohnungsgröße bis zu einer Wohnfläche von 50 qm und geringer ist ein ausgewiesener Stellplatz ausreichend. Für die Berechnung der zugrunde zulegenden maßgeblichen Wohnfläche gilt die Wohnflächenberechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

(4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

(5) Für bauliche Anlagen mit wiederkehrendem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine, den Erfordernissen entsprechende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Dabei gelten ausgewiesene Ladezonen nicht als Stellplätze im Sinne dieser Satzung. Dies gilt entsprechend auch für Anlagen mit zu erwartendem Autobusverkehr.

(6) 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.

(7) Der Platz unmittelbar vor Garagen, Carports oder Stellplätzen im Allgemeinen, wie z.B. Hof – oder Grundstückseinfahrten oder Vorplätze, stellen keinen Stellplatz im Sinne dieser Satzung dar. Nach dieser Satzung zu errichtende Stellplätze müssen ungehindert nutzbar und jeweils individuell ungehindert befahrbar sein (keine „gefangenen“ Stellplätze). Anderweitige Zufahrten oder Zugänge dürfen nicht behindert oder unmöglich werden.

§ 4

Anforderungen an die Herstellung und Ablöse der Stellplätze

(1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in Ausnahmefällen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. 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.

(2) Stellplätze sind in Größe, Breite der Fahrgassen und Kennzeichnung nach den Regelungen in § 4 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten.

(3) Die Anordnung der Stellplätze ist im Bauantrag darzustellen und Bedarf der Einwilligung des Marktes Wallerstein. Bei Verfahren die nach der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei sind, ist die Anordnung der Stellplätze ebenfalls mit der Gemeinde abzustimmen.

(4) Stellplätze dürfen nicht über öffentliche Verkehrsflächen entwässert werden, eine entsprechende Entwässerung je Stellplatz ist vorzusehen. Stellplatzflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, gegebenenfalls auch zu begrünen, bzw. zu bepflanzen. Auf Art. 7 Abs. 1 BayBO wird hingewiesen.

(5) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. 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.

(6) Der Ablösebetrag für einen Kfz-Stellplatz wird je Stellplatz pauschal auf 7.000 Euro festgelegt. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.

(7) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 5 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 der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

§ 5

Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen von dieser Satzung, im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde erteilt werden. Im Falle verfahrensfreier Vorhaben entscheidet die Gemeinde über Abweichungen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO Stellplätze entgegen §§ 2 bis 4 dieser Satzung nicht oder nicht gemäß den Geboten und Verboten dieser Satzung errichtet. In einem solchen Fall kann nach Art 79 BayBO ein Bußgeld bis zu 500.000 Euro festgesetzt werden. Die gleiche Rechtsfolge gilt auch für den Fall, dass genehmigte Stellplätze willkürlich entfernt oder geändert werden.

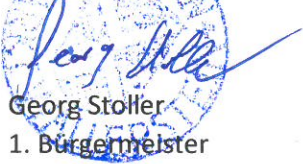
§ 7

Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft.

Wallerstein, 16.09.2025

Markt Wallerstein



Georg Stoller
1. Bürgermeister