

Gemeinde Seeon-Seebruck



Gemeinde Seeon-Seebruck, Römerstr. 10, 83358 Seebruck

Az.: 10-028-1-39

Die Gemeinde Seeon-Seebruck erlässt aufgrund 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), die zuletzt durch §1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist, folgende

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

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen für die Errichtung von Stellplätzen von der Satzung abweichende Bestimmungen gelten.
- (2) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO, wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder wenn durch Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.

§ 2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

- (1) Die Zahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist gem. Art. 47 Abs. 2 Satz 1 BayBO i.V. m. § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl und Ausführung der notwendigen Stellplätze (GaStellV) nach der Anlage zur GaStellV in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 ist der Stellplatzbedarf für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen im Sinne von Ziffer 1.1 bzw. 1.2 der Anlage zur GaStellV wie folgt zu bemessen.

Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von bis zu 45 m² ist mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit, für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von mehr als 45 m² sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

- (3) Besucherparkplätze:

Für bauliche Anlagen, bei denen mit Besucherverkehr zu rechnen ist, ist auch eine ausreichende Anzahl an ausgewiesenen KFZ-Stellplätzen für Besucher notwendig.

Die Garagen- und Stellplatzverordnung sieht bei einer Vorhaltung von ausreichenden Stellplätzen für die Bewohner, die nicht zugewiesen sind, ein Potential für Besucher innerhalb der notwendigen Stellplätze und gibt daher an, die Besucherstellplätze „hiervon“

nachzuweisen. Werden überwiegend Stellplätze den Wohnungen und den übrigen Nutzungen zugewiesen, so werden die verbleibenden 10 % Besucherparkplätze jedoch nicht ausreichend freigehalten.

Somit müssen 10 % von den notwendigen KFZ-Stellplätzen für Besucher „zusätzlich“ nachgewiesen und ausgeführt werden, hier ist auf die nächsthöhere Zahl aufzurunden.

Somit müssen ab 4 WE oder 8 Stellplätzen, 10 % von den notwendigen KFZ-Stellplätzen für Besucher zusätzlich nachgewiesen und ausgeführt werden, hier ist auf die nächsthöhere Zahl aufzurunden!

(4) **Barrierefreie Stellplätze:**

Die GaStellV geht auch bei den Barrierefreien Stellplätzen nicht von einer Zuweisung der Stellplätze aus und es werden keine barrierefreien Stellplätze für Besucher gefordert.

Ergänzend zur Garagen- und Stellplatzverordnung wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde der Nachweis von zusätzlichen Stellplätzen für Menschen mit Behinderung festgelegt.

Somit wird hier eine ergänzende Regelung getroffen.

Für je 10 notwendige Stellplätze (ohne Besucherparkplätze) ist ein Besucherparkplatz barrierefrei für Menschen mit Behinderung herzustellen.

Ab 30 notwendigen Stellplätzen ist davon auszugehen, dass die barrierefreien Besucherstellplätze nicht durchwegs für Besucher mit Behinderung freigehalten werden können, so dass ein zusätzlicher barrierefreier Besucherstellplatz herzustellen ist.

Somit ist ab 30 notwendigen Stellplätzen (ohne Besucherparkplätze) für Menschen mit Behinderung auf dem Grundstück ein zusätzlicher Stellplatz mit den Anforderungen nach DIN 18040-2 nachzuweisen. Die Stellplätze müssen von den baulichen Anlagen auf kürzestem Wege stufenlos zu erreichen sein.

- (5) Die Regelung zu Abs. 3 und 4 trifft nur zu, wenn nicht Sonderbauverordnungen nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 3 und 4 BayBO andere Anforderungen an die Zahl solcher Stellplätze stellen.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.
- (9) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 3 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung von Stellplätzen ist die GaStellV zu beachten.

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.

Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 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) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

§ 4 Herstellung von Garagen unter der Erdoberfläche (Tiefgaragen)

- (1) Die Gemeinde Seeon-Seebruck kann aus Gründen der Ortsgestaltung, des Umweltschutzes (z. B. Lärm- und Geruchsbelästigungen) oder der Aufrechterhaltung der Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs statt Stellplätzen Garagen verlangen.
- (2) Beim Neubau von Einzelgebäuden ab 7 Wohneinheiten sind für den Stellplatzbedarf der Bewohner Tiefgaragen zu errichten.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn z.B. keine erhöhte Versiegelung (Hauptgebäude, Stellplätze, Garagen, Zufahrten ...) im Verhältnis zur Grundstücksgröße besteht.
- (3) Bei Gebäuden mit mehr als 6 WE, bei denen mehr als 5 Stellplätze erforderlich sind und die einen wechselnden Besucherverkehr haben (z. B. Kurbetriebe, Gaststätten, Geschäfts- und Bürogebäude und dgl.), kann der Bau von Tiefgaragen aus Gründen des § 4 (1) verlangt werden.

§ 5 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch die Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).
- (2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenen oder fremden Grundstücken der Nähe herzustellen oder in einer Gemeinschaftsanlage zu erwerben, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstücks, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 200 m Fußweg beträgt (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).
- (3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne von Abs. 2 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen, das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

§ 6 Stellplatzablösungsvertrag

- (1) Nach Maßgabe des Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BayBO kann der Stellplatznachweis durch Abschluss eines Ablösungsvertrages mit der Gemeinde Seeon-Seebruck erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen oder in einer Gemeinschaftsanlage erwerben kann.
- (2) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages 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.
- (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.
- (4) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 10.000,- Euro. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.
- (5) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder, dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück, in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme nach der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung ist der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösebetrag. Dieser vermindert sich je vollendetes Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils ein Fünftel. Nach Ablauf von fünf Jahren seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf Rückforderung.
- (6) Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben nicht genehmigt wird oder die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt.
- (7) Bei einer Änderung der Planung oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zum Ablösungsvertrag zu treffen.

§ 7 Abweichungen

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

§ 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 Geboten und Verboten des § 3 errichtet.

§ 9 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 05.08.2024 in Kraft.
- (2) Mit dem gleichen Tag tritt die bisherige Satzung vom 06.06.2023, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 25 vom 23.06.2023, außer Kraft.

Seebruck, den 29.07.2024



Martin Bartlweber
Erster Bürgermeister

