

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung der Gemeinde Zusamaltheim)

Die Gemeinde Zusamaltheim 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 §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Gemeindegebiet der Gemeinde Zusamaltheim inklusive aller Gemeindeteile. Ab dem 01.10.2025 sind gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b zweiter Halbsatz BayBO Änderungen oder Nutzungsänderungen in der jeweils gültigen Fassung ausgenommen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen. Für alle Nutzungen, welche nicht zu Wohnzwecken dienen ist die gültige GaStellV anzuwenden. Weiter dürfen alle Wohnungen, welche nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz errichtet werden, einen reduzierten Stellplatzschlüssel mit 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit nachweisen.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) 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 zusätzliche Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung i.V.m. der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung.
Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern haben lediglich einen Stellplatz nachzuweisen (s. Anlage 1 zur Stellplatzsatzung).
- (3) 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.

§ 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach § 2 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes (im Regelfall 300m Fußweg vom Eingangsbereich der Anlage auf dem Baugrundstück) ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- und 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.
- (3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Kommune (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Kommune. 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 Baugrundstückes tatsächlich hergestellt werden können. Der Ablösebetrag beträgt je Stellplatz 8.000 Euro.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Abs. 3 sind Nutzungen ausgeschlossen, 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 Baugrundstückes (im Regelfall 300m Fußweg vom Eingangsbereich der Anlage auf dem Baugrundstück) abzuwickeln.
- (5) Mit dem Bau- bzw. Freistellungsantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. In den Plänen müssen die Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen und zu nummerieren.
Nebender zeichnerischen Darstellung (Abs. 5 Sätze 1-3) ist, ergänzend zu der Baubeschreibung, jeweils eine Stellplatzberechnung unter Angabe der Stellplatzzahl mit Lage und Nutzungszuordnung (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher etc.) und der für die Berechnung relevanten Faktoren (Wohnflächen, Längenmaße, Beschäftigtenzahl etc.) aufzunehmen und vorzulegen.
Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung/ Genehmigungsfreistellung abzuschließen und wird mit Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung/ Genehmigungsfreistellung zur Zahlung fällig.
- (6) Die Verpflichtung zur Stellplatzabläse entfällt, wenn das Baugesuch zurückgenommen oder das Bauvorhaben nicht genehmigt wird.

§ 4 Anforderung an die Herstellung

- (1) Für die Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 47 BayBO.
- (3) Die Entwässerung der Stellflächen hat auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Diese ist mit der Kommune abzustimmen. Weiter sind die Stellplätze mit wasser-durchlässigen Materialien herzustellen.
- (4) Dächer mit einer Neigung von 0-5 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können in begründeten Einzelfällen gemäß Art. 63 BayBO Abweichungen durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Zusamaltheim erteilt werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

- a. der Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen (§2)
- b. der Herstellung und Ablöse der Stellplätze (§ 3 Abs. 1, 2,3)
- c. den Anforderungen an die Herstellung (§ 4)

zuwiderhandelt.

§ 7 Schlussbestimmung

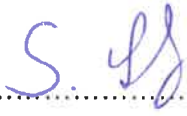
- (1) Diese Satzung tritt zum 30.09.2025 in Kraft.
- (2) Für Bauanträge, die vor dem In-Kraft-Treten dieser Satzung bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sind, ist die neue zum Zeitpunkt des Einreichens rechtskräftige Stellplatzsatzung anzuwenden.

Anlage 1 zu § 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

Verkehrsquellen Wohngebäude	Zahl der Stellplätze	Bemerkung
Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser, be- zogen auf je eine Wohnung	2 Stellplätze je Wohnung	
Einfamilienhäuser mit Einlie- gerwohnung	2 Stellplätze, zusätzlich 1 Stellplatz	

Zusamaltheim, den 19.09.2025

GEMEINDE ZUSAMALTHEIM



.....
Stephan Lutz
1. Bürgermeister



SIEGEL