

# BEKANNTMACHUNG

## über den Erlass einer Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung

Der Gemeinderat Bad Füssing hat, gemäß Art. 23 Gemeindeordnung i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Sitzung am 19.02.2020, die

### *Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung*

beschlossen.

Die Satzung tritt 01.04.2020 in Kraft.

Diese Satzung liegt ab Bekanntmachung (04.03.2020) im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, Zi.-Nr. 17, während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme aus.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 04.03.2020



  
Brundobler  
Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgegeben durch  
Anschlag an der Amtstafel am 04.03.2020  
abgenommen am 19.03.2020

# **Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung - StplS)**

**vom 04. Februar 2020**

*Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Art. 47 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.03.2019 (GVBl. S.408) erlässt die Gemeinde Bad Füssing folgende Satzung:*

## **§ 1**

### **Geltungsbereich und allgemeine Grundsätze**

- (1) Diese Satzung gilt im Gebiet der Gemeinde Bad Füssing für Garagen und genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Stellplätze und deren Nachweis sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 BayBO.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als *Anlage 1* Bestandteil dieser Satzung ist, soweit nicht andere Regelungen (z.B. in Bebauungsplänen) bestehen.

## **§ 2**

### **Richtzahlen und Stellplatzbedarf**

- (1) Die festgelegten Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Sie dienen zur Festlegung der Anzahl von Stellplätzen, die im Einzelfall zu errichten sind.
- (2) Für Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Die Stellplatzzahlen, die sich für die einzelnen Nutzungen ergeben, sind zu addieren und bilden den Gesamtbedarf. Sofern das Ergebnis des ermittelten Gesamtbedarfs an der ersten Stelle nach dem Komma den Wert 5 oder größer aufweist, ist der Gesamtbedarf auf die nächste ganzzahlige Ziffer aufzurunden.

- (3) Die sich aus der Nutzfläche des Gebäudes ergebende Anzahl der Stellplätze ist in begründeten Einzelfällen je nach Lage zu erhöhen oder zu ermäßigen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, oder wenn das Ergebnis nach den Richtzahlen im Missverhältnis zum Bedarf steht, der sich aus der Zahl der ständigen Benutzer und Besucher und der Art des Gebäudes ergibt.
- (4) Bei der Feststellung der Anzahl der Stellplätze ist regelmäßig vom Stellplatzbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen. Für einspurige Kraftfahrzeuge sind nach Bedarf zusätzliche Stellplätze vorzusehen.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, sonstige Zweiräder und ähnliches zu erwarten ist, sind Plätze zum Abstellen an leicht zugänglichen Stellen auf dem Baugrundstück nachzuweisen und zu kennzeichnen. Der Bedarf ist im Einzelfall zu regeln.
- (6) 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.
- (7) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Omnibusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (8) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen gem. Bek. des BayStMI vom 12.12.1978, Nr. II B 4-9134 79 (MABl. S. 181/78) zu ermitteln.

### **§ 3**

#### **Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen**

- (1) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar und anfahrbar sein. Sie müssen daher so angelegt werden, dass sie vom Besucherverkehr tatsächlich auch angenommen werden können.
- (2) Im Vorgartenbereich (das ist in der Regel der Bereich zwischen der Straßen- bzw. Gehwegkante und der Gebäudewand) sind Garagen unzulässig, soweit nicht andere Sonderregelungen (z. B. in Bebauungsplänen) bestehen. Stellplätze sind zulässig, wenn der Gebäudeabstand zur Straße mindestens 12 m beträgt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

- (3) Zwischen Garageneinfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mind. 3,0 m, einzuhalten.  
Dieser 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 und eine Mindestlänge von 5,0 m vorliegt.
- (4) Mehr als drei zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (5) Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Soweit wie möglich soll für Stellplatzflächen Pflasterrasen gewählt werden. Die Entwässerung von Stellplätzen und Zufahrten darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (6) Stellplätze sind durch ausreichende Bepflanzungen einzugrünen. Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern und abzuschirmen.
- (7) Größe und Ausmaße der Stellplätze sind nach § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) auszuführen.

## **§ 4**

### **Erfüllung der Verpflichtung**

#### (1) Herstellung auf dem Baugrundstück

1. Die Stellplätze oder Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Diese gelten nur dann als errichtet, wenn die dafür vorgesehene Fläche dieselbe Flurstücksnummer wie das Baugrundstück trägt.
2. Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück nicht errichtet werden, wenn
  - aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garage angelegt werden dürfen,
  - das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder die Verkehrssicherheit nicht gegeben ist, oder sonst
  - ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

#### (2) Herstellung in der Nähe des Baugrundstückes

1. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf einem anderen als dem Baugrundstück ist zulässig, wenn das Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, für die Errichtung von Stellplätzen geeignet ist und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
2. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass ein Grundstück dann in der Nähe des Baugrundstückes liegt, wenn die Entfernung zum Baugrundstück nicht mehr als 300 m Fußweg beträgt.
3. Die Benutzung des Grundstückes für die Stellplätze ist durch Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Bad Füssing rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr der Grundstückseigentümer ist. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist so einzutragen, dass ihr keine anderen Rechte entgegenwirken oder im Range vorausgehen, die ihren dauernden Bestand gefährden könnten.
4. Die auf dem Grundstück zugelassenen und errichteten Stellplätze müssen jederzeit von jedem ständigen Besucher oder Benutzer erreicht werden können. Der Bauwerber hat auf seine Kosten für dauernd auf dem Grundstück, für das die Stellplätze ursprünglich gefordert wurden, Hinweise aufzubringen, die Lage und Anzahl der auf dem Ersatzgrundstück bereitgestellten Stellplätze ausweisen.

## § 5

### Ablösung der Stellplätze und Garagenbaupflicht

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen Bauherr und der Gemeinde Bad Füssing erfüllt werden, wenn die Stellplatzpflicht durch keine der in § 4 geregelten Möglichkeiten erfüllt werden kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde Bad Füssing.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (3) Der Ablösebetrag bemisst sich nach der Zahl der Stellplätze, die vom Bauherrn nach Art. 47 BayBO zu errichten wären. Der Ablösebetrag je Stellplatz wird wie folgt festgesetzt:

|   |             |
|---|-------------|
| Zone 1: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungspläne „Kurgebiet Süd“ und „Kurgebiet Nord“  | 17.500,00 € |
| Zone 2: Übriges Gebiet der Gemarkung Safferstetten und räumlicher Geltungsbereich der Bebauungspläne „Aichmühle“ und „Würding West“ | 14.000,00 € |
| Zone 3: Übriges Gebiet der Gemarkung Würding und der Gemarkung Egglfing   | 10.000,00 € |
| Zone 4: Übriges Gebiet der Gemarkung Aigen  | 6.750,00 €  |

- (4) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von einem Monat nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Bei Zahlungsverzug ist ein Verzugszins in Höhe von vier Prozent über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu entrichten.
- (5) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der/die die Ablösung der Stellplätze vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme nach der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung ist der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag.  
Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils ein Fünftel. Nach ablaufendem fünften Jahr seit Abschluss des Ablösungsbetrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung. Eine eventuelle Rückforderung wird nicht verzinst.

## **§ 6 Zeitpunkt der Herstellung**

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und solange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

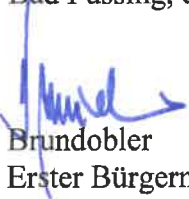
## **§ 7 Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Art. 63 Abs. 3 BayBO Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde Bad Füssing erteilen.

## § 8 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01. April 2020 in Kraft.
  
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung i. d. F. vom 18. Februar 2002 außer Kraft.

Bad Füssing, den 04.03.2020

  
Brundobler  
Erster Bürgermeister



**Verkehrsquelle****Zahl der Stellplätze****1. Wohngebäude**

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 1.1 | Einfamilienhäuser  | 2 Stellplätze  |
| 1.2 | Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen ab 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>1</sup> | 1,5 Stellplätze je WE<br>2 Stellplätze je WE         |
| 1.3 | Gebäude mit Altenwohnungen <sup>2</sup>  | 1 Stellplatz je WE                                   |
| 1.4 | Wochenend- und Ferienhäuser  | 1 Stellplatz je WE                                   |
| 1.5 | Arbeitnehmerwohnheime  | 1 Stellplatz je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze |
| 1.6 | Altenwohnheime, Altenheime   | 1 Stellplatz je 3 Betten                             |

**2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 2.1 | Büro- und Verwaltungsräume allgemein  | 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 1 Stellplatz je Büro- u. Verwaltungsraum |
| 2.2 | Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.) | 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze                            |

**3. Verkaufsstätten**

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 3.1 | Läden, Waren- und Geschäftshäuser                                      | 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze je Laden |
| 3.2 | Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren | 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche  |

**4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen**

|     |  |                               |
|-----|--|-------------------------------|
| 4.1 | Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen) | 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze  |
| 4.2 | Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)                | 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze  |
| 4.3 | Kirchen  | 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze |

**5. Sportstätten**

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 5.1 | Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze) | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche |
|-----|--|--|

<sup>1</sup> Wohnfläche i. S. der II. Berechnungsverordnung

<sup>2</sup> Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein, dies muss in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen.



|      |  |  |
|------|--|--|
| 5.2  | Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze |
| 5.3  | Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze       | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche   |
| 5.4  | Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen       | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze |
| 5.5  | Freibäder und Freiluftbäder                      | 1 Stellplatz je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche   |
| 5.6  | Hallenbäder                                      | 1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen   |
| 5.7  | Tennisplätze ohne Besucherplätze                 | 4 Stellplätze je Spielfeld   |
| 5.8  | Tennisplätze mit Besucherplätze                  | 4 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze                     |
| 5.9  | Squashanlagen                                    | 2 Stellplätze je Court   |
| 5.10 | Minigolfplätze                                   | 6 Stellplätze je Minigolfanlage  |
| 5.11 | Kegelbahnen                                      | 4 Stellplätze je Bahn  |
| 5.12 | Fitnesscenter                                    | 1 Stellplatz je Gerät, zusätzlich 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche ohne Gerät   |

## 6. *Gaststätten und Beherbergungsbetriebe*

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 6.1 | Gaststätten  | 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze |
| 6.2 | Gaststätten mit hoher Besucherfrequenz (z.B. Pubs, Diskotheken, Vergnügungstätten) | 1 Stellplatz je 5 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche                              |
| 6.3 | Gaststättenterrassen   | 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche                                      |
| 6.4 | Biergärten   | 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze  |
| 6.5 | Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe                       | 1 Stellplatz je Zimmer  |

## 7. *Krankenanstalten*

|     |  |                          |
|-----|--|--------------------------|
| 7.1 | Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung | 1 Stellplatz je 3 Betten |
| 7.2 | Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung     | 1 Stellplatz je 4 Betten |
| 7.3 | Sanatorien, Kuranstalten                     | 1 Stellplatz je 2 Betten |
| 7.4 | Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte | 1 Stellplatz je 3 Betten |

## 8. *Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung*

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 8.1 | Grundschulen, Hauptschulen   | 1 Stellplatz je Klasse                                       |
| 8.2 | Sonstige allgemein-bildende Schulen, Fachschulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen | 1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 4 Schüler |
| 8.3 | Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.  | 1 Stellplatz je 10 Kinder, jedoch mind. 3 Stellplätze        |

## **9. Gewerbliche Anlagen**

|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
| 9.1 | Handwerks- und Industriebetriebe                   |  | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 5 Stellplätze |
| 9.2 | Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze |  | 1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche                             |
| 9.3 | Kraftfahrzeugwerkstätten                           |  | 6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand                           |
| 9.4 | Tankstellen mit Pflegeplätzen                      |  | 8 Stellplätze je Pflegeplatz   |
| 9.5 | Automatische Kfz-Waschanlage                       |  | 5 Stellplätze je Waschanlage   |
| 9.6 | Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung                |  | 3 Stellplätze je Waschplatz  |

## **10. Verschiedenes**

|      |                    |  |  |
|------|--------------------|--|--|
| 10.1 | Kleingartenanlagen |  | 1 Stellplatz je 2 Kleingärten  |
| 10.2 | Friedhöfe          |  | 1 Stellplatz je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze |

Bad Füssing, den 04.02.2020

