

# **Satzung**

## **der Gemeinde Pfatter**

### **über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung der Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)**

Die Gemeinde Pfatter erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert am 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) und des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 3132-1-B), zuletzt geändert am 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) folgende Satzung:

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für den gesamten Gemeindebereich der Gemeinde Pfatter, soweit nicht in Bebauungsplänen Sonderregelungen getroffen sind. Sie gilt für genehmigungspflichtige, genehmigungsfreie und verfahrensfreie Garagen und Stellplätze sowie deren Nachweis gemäß Art. 17 BayBO.

(2) Wurden keine abweichenden Regelungen in dieser Satzung getroffen, so gelten die Vorschriften der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

#### **§ 2**

##### **Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

(1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO

- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

(2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne der Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

#### **§ 3**

##### **Anzahl der Garagen, Carports und Stellplätze**

(1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellen Garagen und Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) bezogen auf je 1 Wohnung	bis 200 m <sup>2</sup> Wfl. – 2 Stpl. über 200 m <sup>2</sup> Wfl. - 3 Stpl.
Mehrfamilienhäuser und Einliegerwohnungen bezogen auf je 1 Wohnung	bis 50 qm Wfl. - 1 Stpl. über 50 qm Wfl. - 2 Stpl. davon 10 % Besucherstellplätze

(2) Für alle anderen Anlagen, die hier nicht erfasst sind sowie für Gewerbebetriebe wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Einzelfall gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung entschieden.

(3) Bei der Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Nutzung sind Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass die durch die Änderung zu erwartenden Stellplätze bereitgestellt werden können. Als anzuerkennender Altbestand ist die in der letzten gültigen Baugenehmigung festgestellte Zahl der Stellplätze heranzuziehen. Fehlt eine Baugenehmigung oder ist dort keine Stellplatzzahl genannt, ist der Altbestand nach dieser Satzung zu ermitteln.

(4) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt (z.B. Wohnung und Gewerbeeinheit), so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich begrenzter Nutzung möglich.

(5) Einliegerwohnungen werden als eigenständige Wohnungen berücksichtigt, deren Stellplätze nach Maßgabe des Abs. 1 zu ermitteln sind.

#### **§ 4**

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

(1) Stellplätze sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Eine Versiegelung ist zu vermeiden. Soweit möglich soll für Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung gewählt werden.

(2) Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(3) Zwischen geschlossenen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Der Stauraum wird nicht als notwendiger Stellplatznachweis anerkannt. Soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dies rechtfertigen (z.B. an verkehrsberuhigten Straßen) kann eine Verkürzung des Stauraums zugelassen werden.

(4) Stellplätze und Garagen dürfen nicht zweckentfremdet werden. Die Zugänglichkeit und Nutzung der Stellplätze und Garagen ist immer zu gewährleisten. Diese müssen als solche stets zur Verfügung stehen.

(5) Die Größe der Stellplätze sowie die Breite der Fahrgassen ergeben sich aus § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

(6) Es ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und Stellplatzflächen vorzusehen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Für großflächig angelegte Parkplatzbereiche von Industrie- und Gewerbebetrieben kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Pfatter Ausnahmen erteilen.

## **§ 5 Barrierefreie Stellplätze**

(1) Für je 40 notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist für Menschen mit Behinderung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück mit den Anforderungen nach den jeweils technisch gültigen Bestimmungen nachzuweisen.

(2) Abs. 1 gilt nicht, wenn in Rechtsverordnungen nach Art. 80 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 und 4 BayBO (Sonderbauverordnungen) entsprechende Regelungen getroffen sind.

## **§ 6 Stellplatznachweis**

(1) Die Stellplatzflächen sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

(2) Mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist durch die Bauvorlagen vorzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind bzw. hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einzelstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Die Flächen für die Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen.

(3) Neben der zeichnerischen Darstellung ist weiter die Auflistung der nachzuweisenden Stellplätze in der Baubeschreibung erforderlich.

## **§ 7 Zeitpunkt der Herstellung**

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen müssen mit der Fertigstellung der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen. Mit der Herstellung von Tiefgaragen ist vor der Errichtung der oberirdischen baulichen Lage zu beginnen.

## **§ 8 Dingliche Sicherung der Stellplätze**

(1) Kann die notwendige Anzahl von Stellplätzen aus Platzgründen nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, so kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Pfatter gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze bzw. Garagen auf einem eigenen oder fremden Grundstück in der Nähe herzustellen. Ein Grundstück ist in der Regel als in der Nähe gelegen anzusehen, wenn die Entfernung bis zum Baugrundstück nicht mehr als 300 m Fußweg beträgt.

(2) Die Benutzung des Grundstücks für diesen Zweck muss dauerhaft rechtlich gesichert sein. Dies ist der Fall, wenn eine Grunddienstbarkeit, welche auch die Zufahrt mit umfasst und eine inhaltsgleiche, beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern bestellt sind (vgl. Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Das ist auch dann erforderlich, wenn das Grundstück im Eigentum des Bauherrn liegt. Ein Miet- oder Pachtvertrag genügt nicht.

## **§ 9**

### **Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösevertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellflächen nicht auf dem Baugrundstück oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann.
- (2) Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.
- (3) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösebetrag für einen Stellplatz beträgt 5.000 €. Der Betrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Zustellung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (5) Die Verpflichtung des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfällt, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt oder das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt bzw. nicht von der Genehmigung freigestellt wird. Bei einer Bautektur, Änderung der Planung oder Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu ermitteln.
- (6) Die Gemeinde ist verpflichtet, den Ablösungsbetrag zur Herstellung von Stellplätzen an geeigneter Stelle oder für den Unterhalt bestehender Stellplätze (Art. 47 Abs. 4 BayBO) zu verwenden.

## **§ 10**

### **Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Pfatter erteilt werden.

## **§ 11**

### **Bewehrung**

Nach den Vorschriften des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der § 4, Abs. 1, 2, 3, 4 und 6 und § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 12**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.03.2024 in Kraft.

Gemeinde Pfatter, 16.02.2024

  
Johann Bräderer  
Erster Bürgermeister