

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Saal a.d.Donau

(Stellplatzsatzung)

18.06.2024

Die Gemeinde Saal a.d.Donau erlässt aufgrund des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Saal a.d.Donau, mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

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

- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder 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.

§ 3 Anzahl der Stellplätze

(1) Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Den Bauvorlagen ist eine entsprechende Berechnung beizulegen.

(2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen, die in der Anlage 1 aufgeführt sind, zu ermitteln.

(3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

(5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.

(6) 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.

(7) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt grundsätzlich nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung. In Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO ist bei Nutzung einzelner Räume die Anrechnung von Flächen vor Garagen möglich. Dies gilt für Tätigkeiten entsprechend § 13 BauNVO.

(8) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Es ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).

(2) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 1 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.

(3) Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück

2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks in einem Radius von nicht mehr als 300 m, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder

3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag). Eine Ablösung der Stellplatzpflicht ist nur möglich, wenn die erforderlichen Stellplätze weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden können.

(4) Die Höhe der Ablösebeträge je Stellplatz bemisst sich für die

Zone 1 (siehe Lageplan Anlage 2) auf 3.000,00 € je Stellplatz

Zone 2: Alle Grundstücke außerhalb der Zone 1 im Hauptort Saal a.d. Donau (siehe Lageplan Anlage 2) auf 2.000,00 € je Stellplatz

Zone 3: Alle Ortsteile, die nicht im Lageplan abgebildet sind
Einteilung der Zonen 1 und 2 laut Anlage 2 (Lageplan) auf 1.000,00 € je Stellplatz

§ 5 Ausstattung von Stellplätzen

Es ist eine naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder Ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

§ 6 Barrierefreie Stellplätze

(1) Für je 50 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) Absatz 1 gilt nicht, wenn in Rechtsverordnungen nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 BayBO (Sonderbauverordnungen) entsprechende Regelungen getroffen werden.

§ 7 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Über die Zulässigkeit der Stellplatzablösung entscheidet im Einzelfall der Gemeinderat bzw. der beauftragte Ausschuss.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung abzuschließen.
- (3) In begründeten Einzelfällen kann von der Höhe der unter § 4 festgesetzten Ablösebeträge abgewichen werden. Die Entscheidung trifft der Gemeinderat.
- (4) Der Betrag ist mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. mit der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung des Bauvorhabens fällig.
- (5) Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt oder das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt wird. Bei einer Änderung der Planung ist der Stellplatzbedarf neu zu berechnen. Bei einer Nutzungsänderung ist durch die Nutzungsänderung verursachte zusätzliche Bedarf neu zu berechnen. Zusatzbedarf oder Mehrbedarf ist die Differenz des bisherigen und des neuen Sollbedarfs. Den Bauvorlagen ist ein Stellplatznachweis, der den bisherigen Bedarf und den neuen Sollbedarf auflistet, beizulegen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.
- (6) Mit der Ablösung wird kein Nutzungsrecht für einen bestimmten Stellplatz erworben.

§ 8 Abweichungen

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 9 Schlussbestimmungen und Inkrafttreten

- (1) Für noch nicht behandelte oder genehmigte Bauanträge, die bei Inkrafttreten dieser Satzung bereits anhängig waren, ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Saal a.d. Donau vom 01.02.2022 anzuwenden.
- (2) Diese Satzung und deren Anlagen treten eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Saal a.d. Donau (Stellplatzsatzung) vom 01.02.2022 außer Kraft.

Saal a.d. Donau, 08.07.2024
Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau
Gemeinde Saal a.d. Donau


Christian Nerb
Erster Bürgermeister



**Anlage 1 zu § 3 Stellplatzbedarf
Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellpl. (St) inklusive Besucherstellplätze
1.0	Wohngebäude (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	
1.1	Einfamilienhäuser Einfamilienhäuser Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 St./Wohnung 2 St./Wohnung Haus zusätzl. 1 St. je angefangene 45 m ² Wohnfläche der Einliegerwohnung
1.2	Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten bis 45 m ² WF Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten größer als 45 m ² WF	1 St./WE 2 St./WE
1.3	Wochenendhäuser	1 St./WE
1.4	Kinder- und Jugendheime	1 St./10 Betten, jedoch mind. 3 St.
1.5	Schwesternwohnheim; Arbeitnehmerwohnheime; Studentenwohnheime etc.	1 St./Zimmer, jedoch mind. 1 St./2 Betten
1.6	Altenheime, Pflegeheime, Kurzzeitpflegeeinrichtungen, Tagespflegeeinrichtungen	1 St./10 Betten, jedoch mind. 3 St.
1.7	Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbewerber	1 St./30 Betten
2.0	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume	1 St./35 m ² NF, jedoch mind. 1 St.
2.2	Allgemein Räume mit erhebl. Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen usw.)	1 St./30 m ² NF, jedoch mind. 2 St.
2.3	Frisör, Kosmetikstudio, Nagelstudio etc.	1 St./30 m ² HNF
3.0	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 St./35 m ² VF, jedoch mind. 2 St. je Laden
3.2	Einkaufszentren, SB-Verkaufseinrichtungen mit anteilmäßig hohem Nicht-Lebensmittel-Sortiment	1 St./20 m ² VF
3.3	Verbrauchermärkte SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscountmärkte	1 St./10 m ² VF
3.4	Geschäftshäuser mit sehr geringem Besucherverkehr (z.B. Möbelhaus)	1 St./60 m ² VF
4.0	Versammlungsstätten, Kirchen (keine Sportstätten)	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 St./5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Kino, Schulaulen, Vortragssäle)	1 St./7 Sitzplätze
4.3	Gemeindekirchen	1 St./25 Sitzplätze
4.4	Kirchen von überörtl. Bedeutung bzw. mit großem Einzugsbereich	1 St./15 Sitzplätze

5.0	Sportstätten	
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze, z.B. Trainingsplätze	1 St./300 m ² Sportfläche
5.2	Sportplätze mit Sportstadion mit zusätzl. Besucherplätzen	1 St./300 m ² Sportfläche 1 Stellpl./12 Besucherplätze
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 St./50 m ² Hallenfläche
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 St./50 m ² Hallenfläche zusätzl. 1 St. je 15 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 St./300 m ² Grundstücksfl. je 12 Besucherplätze
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 St./10 Kleiderablagen
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 St./10 Kleiderablagen zusätzl. 1 St./15 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 St./Spielfeld
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 St./Spielfeld zusätzlich 1 St./15 Besucherplätze
5.10	Minigolfplätze	6 St./Minigolfanlage
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 St./Bahn
5.12	Boothäuser und Bootsliegendeplätze	1 St./5 Boote
5.13	Fitnesscenter	1 St./10 m ² NF
6.0	Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten	1 St./10 m ² GRF
6.2	Hotel, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 St./Zimmer, jedoch mind. 3 Stellplätze für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1
6.3	Motel	1 St./Zimmereinheit
6.4	Jugendherbergen	1 St./10 Betten
6.5	Boardinghäuser	1 St./Zimmer, jedoch mind. 1 St./2 Betten
7.0	Vergnügungsstätten	
7.1	Spielhallen	1 St./20 m ² NF, jedoch mind. 3 St.
7.2	Diskotheken	1 St./5 m ² GRF
7.3	Sonstige Vergnügungsstätten	1 St./7 m ² GRF, jedoch mind. 3 St.
8.0	Krankenanstalten	
8.1	Universitätskliniken	1 St./2 Betten
8.2	Krankenanstalten von überörtl. Bedeutung (z.B. Schwerpunktkrankenhäuser, Spezialkliniken) Privatkliniken	1 St./3 Betten
8.3	Krankenanstalten von örtl. Bedeutung	1 St./5 Betten
8.4	Sanatorien, Kuranstalten Anstalten	1 St./3 Betten
9.0	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
9.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sonderevolksschulen	1 St./30 Schüler
9.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsfachschulen	1 St./25 Schüler, zusätzl. 1 St./8 Schüler über 18 Jahre
9.3	Sonderschulen für Behinderte	1 St./15 Schüler
9.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 St./3 Studierende
9.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 St./25 Kinder, jedoch mindestens 2 St.
9.6	Jugendfreizeitheimen und dgl.	1 St./15 Besucherplätze
9.7	Fahrschulen	2 St./Schulungsraum

10.0 Gewerbliche Anlagen

10.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 St./60 m ² NF oder je 3 Beschäftigte
10.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 St./100 m ² NF oder je 3 Beschäftigte
10.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 St./Wartungs- und Reparaturstand
10.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 St./Pflegeplatz
10.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 St./Waschanlage; zusätzlich ein Stauraum von 15 Pkws
10.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 St./Waschplatz

11.0 Verschiedenes

11.1	Kleingartenanlagen	1 St./3 Kleingärten
11.2	Friedhöfe	1 St./1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 St.

Erläuterungen:

- St: Stellplatz
- WE: Wohneinheit
- WF: Wohnfläche
- NF: Nutzfläche
- VF: Verkaufsfläche
- GRF: Gastraumfläche
- FSF: Freischankfläche (Fläche, die zur Bewirtschaftung im Freien vorgesehen ist)

Hafen

DONAU

Donau

ANLAGE 2 zur Stellplatzsatzung

ZONE 1

rot schraffierte Fläche = Zone 1
unschraffierte Fläche = Zone 2

