



## **Satzung**

# **über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen der Gemeinde Pettendorf (Stellplatzsatzung) vom 03.09.2020**

Aufgrund von Art 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Pettendorf folgende Satzung

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Soweit für ein Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit abweichenden Festsetzungen vorliegt, gelten dessen Festsetzungen vorrangig und unverändert fort.

### **§ 2 Begriffsbestimmung**

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
- (2) Ein Carport vor einer Garage ist kein Stellplatz im Sinne dieser Satzung, denn der notwendige Stauraum vor Garagen gem. § 2 Abs. 2 GaStellV darf nicht für Stellplätze vorgesehen werden.

### **§ 3 Herstellungspflicht**

- (1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BayBO.
- (2) Werden bauliche Anlagen nach der BayBO sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, errichtet, sind Stellplätze für Kfz in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.
- (3) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze für Kfz in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kfz aufnehmen können.
- (4) Dies 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.
- (5) Ein Nachweis durch Herstellung von Stellplätzen auf dem Bau- oder einem in der Nähe gelegenen Grundstück kann nicht beansprucht werden, soweit dieses aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht anfahrbar ist.

### **§ 4 Anzahl der Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird nach Art 47 Abs. 2 BayBO durch diese Stellplatzsatzung festgelegt.
- (2) Ergibt sich im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens die Notwendigkeit, Stellplätze nachzuweisen, ist deren Anzahl anhand der in Anlage 1 beigefügten Richtzahlenliste zu ermitteln, die Bestandteil dieser Satzung ist.
- (3) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind, oder



hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen im Lageplan auch enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen und zu nummerieren.

#### **§ 5 Lage, Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze**

- (1) Stellplätze für Kfz müssen gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. § 4 Abs. 1 der GaStellV in der jeweils aktuellen Fassung gilt unmittelbar.
- (2) Das Mindestmaß für einen einzelnen Kfz-Stellplatz für Körperbehinderte beträgt danach in der Regel 3,50 m x 5,00 m.
- (3) Bei der Herstellung oberirdischer Stellplätze sollen weitestgehend ökologisch verträgliche, wasserdurchlässige Befestigungsarten verwendet werden, soweit sich durch andere Vorschriften nichts Abweichendes ergibt. Soweit möglich ist auf eine Versiegelung zu verzichten.
- (4) Sind bei größeren Bauvorhaben mehr als drei Stellplätze bzw. Garagen pro Baugrundstück nachzuweisen, so sind diese möglichst über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (5) Stellplätze, sowie deren Zu- und Abfahrten, dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Anfahr- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
- (6) Im Einzelnen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit sich durch aus Anlage zu dieser Satzung und anderer Vorschriften nichts Abweichendes ergibt.
- (7) Der Stauraum vor Garagen muss in der Regel eine Tiefe von mindestens 5,00 m aufweisen. Der Stauraum muss in dieser Tiefe ungehindert anfahrbar sein (keine straßenseitige Einfriedung o.ä.). Soweit offene Stellplätze in einem Winkel von mehr als 45° zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, müssen sie zu dieser einen Abstand von mehr als 3 m aufweisen; der Sichtwinkel zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht durch bauliche oder sonstige Anlagen eingeschränkt sein. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

#### **§ 6 Zeitpunkt der Herstellung von Stellplätzen**

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen müssen mit der Fertigstellung, spätestens mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen.

#### **§ 7 Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Zur Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht bestehen folgende Möglichkeiten:
  - a) Herstellung auf dem Baugrundstück,
  - b) Herstellung auf einem geeigneten in der Nähe gelegenen Grundstück
  - c) Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde Pettendorf (Ablösungsvertrag, § 8).
- (2) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 1 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplans oder anderer Regelungen auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.
- (3) Die Herstellung auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück ist unter folgenden



Voraussetzungen zulässig:

- a) Das benachbarte Grundstück ist zur Aufnahme der erforderlichen Stellplätze insbesondere hinsichtlich der Lage und öffentlich-rechtlichen Vorschriften geeignet.
- b) Als regelmäßiger Grenzwert gilt eine Entfernung von nicht mehr als 300 m Fußweg.

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

- (2) Eine Ablösung gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO kommt nur in Betracht, wenn die Anlegung von Stellplätzen oder die Errichtung von Garagen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes nicht möglich oder ortsplanerisch nicht vertretbar ist.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird für Vorhaben je oberirdischem Stellplatz auf **5.000,00** bis zu **8.000 €** festgesetzt. Die Entscheidung über die Höhe des Ablösebeitrages erfolgt unter Berücksichtigung des Einzelfalls nach pflichtgemäßem Ermessen durch den Gemeinderat (spez. den beschließenden Bauausschuss).
- (5) Der Betrag ist mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. mit der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung des Bauvorhabens fällig. Zur Sicherung des Anspruches der Gemeinde Pettendorf auf Zahlung der vereinbarten Summe legt der Bauherr eine entsprechende Bankbürgschaft vor. Die damit verbundenen Kosten trägt der Bauherr. Statt einer Bankbürgschaft kann die vereinbarte Summe auch bei der Kasse der Gemeinde Pettendorf zur Zahlung gebracht werden.
- (6) Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt wird, oder die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Bei einer Änderung der Planung oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.
- (7) Über die Zulässigkeit der Stellplatzablösung entscheidet im Einzelfall der Gemeinderat bzw. der beauftragte Ausschuss.
- (8) Mit der Ablösung wird kein Nutzungsrecht für einen bestimmten Stellplatz erworben.

### **§ 9 Abweichungen**

Von den Vorschriften der Satzung können nach Art. 63 Abs. 3 BayBO Abweichungen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

### **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art 79 Abs1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### **§ 11 Schlussbestimmungen**

- (1) Für noch nicht behandelte oder genehmigte Bauanträge, die bei Inkrafttreten dieser Satzung bereits anhängig waren, ist die Anlage 1 der Stellplatzsatzung anzuwenden.
- (2) Soweit andere ortsrechtliche Vorschriften der Gemeinde Pettendorf Regelungen zur



Stellplatzpflicht beinhalten, gehen die dortigen Regelungen vor.

(3) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft<sup>1</sup>.

(4) Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 14.10.1997 tritt mit Wirkung ab 26.09.2020 außer Kraft. § 11 Abs. 1 der Satzung vom 03.09.2020 bleibt davon unberührt.

Pettendorf, den 03.09.2020

Gemeinde Pettendorf

i. V.

Bernhard Weigl  
3. Bürgermeister

---

<sup>1</sup> Inkrafttreten: 26.09.2020



Anlage 1 (Richtzahlenliste)  
zur Stellplatzsatzung vom 03.09.2020

**§ 1**

<b>Nr.</b>	<b>Art</b>	<b>Kfz-Stellplätze</b>
1	Einfamilienhäuser	2,0 je Wohnung
2	Mehrfamilienhäuser	2,0 je Wohnung
3	Einliegerwohnung bis 40,00 m <sup>2</sup>	1,0 je Wohnung
3.1	Einliegerwohnung ab 40,01 m <sup>2</sup>	2,0 je Wohnung

**§ 2**

Im Einzelnen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit sich durch § 1 dieser Anlage und anderer Vorschriften nichts Abweichendes ergibt.



Anlage 2 (Ablösevertrag)  
zur Stellplatzsatzung vom 03.09.2020

Gemeinde Pettendorf  
Margarethenstraße 4  
93186 Pettendorf

Pettendorf, den (Datum)  
BV-Nr.: (BV-Nr.)

Bauherr: (Name) (Anschrift) (Ort)

Bauort: (Grundstück + Anschrift) Bauvorhaben: (Bezeichnung)

Zwischen dem/der im Betreff genannten Bauherrn/Bauherrin und der Gemeinde Pettendorf, vertreten durch den ersten Bürgermeister oder dessen Beauftragten wird gem. § 8 der Stellplatzsatzung folgender Ablösevertrag geschlossen:

§ 1

Das im Betreff genannte Bauvorhaben löst gem. Art. 47 BayBO einen Bedarf von ..... Kraftfahrzeugstellplätzen aus. Mit Fertigstellung und Benutzung des Bauvorhabens kann der Bauherr/die Bauherrin ..... Kraftfahrzeugstellplätze nachweisen. Gegenstand dieses Vertrages sind somit ..... Kraftfahrzeugstellplätze.

§ 2

Da der Bauherr/die Bauherrin nicht in der Lage ist, seine/ihre Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BayBO zur Schaffung privater Stellflächen oder Garagen zu erfüllen, sucht er/sie bei der Gemeinde Pettendorf um Anwendung der Vorschrift des Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO nach.

Er/sie ist bereit, die Voraussetzung zur Anwendung dieser Vorschrift zu schaffen und verpflichtet sich, für die Herstellung der fehlenden ..... Kraftfahrzeugstellplätze einen Betrag von (5.000,00 € bis 8.000,00 €)<sup>2</sup> je Stellplatz, also ..... € an die Gemeinde Pettendorf zu zahlen.

Der Gesamtbetrag ist bei Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig und an die Kasse der Gemeinde Pettendorf zur Zahlung zu bringen.

Sparkasse Regensburg, IBAN: ....., BIC: .....

§ 3

Der Bauherr/die Bauherrin unterwirft sich der sofortigen Vollstreckung wegen des Zahlungsanspruches der Gemeinde Pettendorf aus § 2 Abs. 2 dieses Vertrages (Art. 61 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz).

<sup>2</sup> Vgl. § 8 Abs. 4 der Stellplatzsatzung



§ 4

Um den Bauantrag nicht an der Unerfüllbarkeit der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen scheitern zu lassen, nimmt die Gemeinde Pettendorf die angebotene Zahlung an.

Sie verpflichtet sich, die vereinbarte Summe ausschließlich zum Ausbau/Unterhalt des öffentlichen Personennahverkehrsnetzes im Gemeindegebiet bzw. zur Schaffung von öffentlichen Stellplatzflächen oder Garagen, oder für den Unterhalt bestehender Stellplatzflächen oder Garagen zu verwenden oder verwenden zu lassen.

§ 5

Von diesem Vertrag erhalten der Bauherr/die Bauherrin und die Gemeinde Pettendorf je eine Ausfertigung.

Pettendorf, den (Datum)

\_\_\_\_\_  
Für die Gemeinde Pettendorf

\_\_\_\_\_  
Bauherr /Bauherrin