



**Satzung über die erforderliche Zahl von Stellplätzen für
Kraftfahrzeuge einschließlich des Mehrbedarfs bei
Änderungen und Nutzungsänderungen
in der Gemeinde Rückersdorf
(Stellplatzsatzung)
vom 11.10.2018**

Die Gemeinde Rückersdorf erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist, und von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist, folgende

**Satzung über die erforderliche Zahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge einschließlich des
Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen in der Gemeinde Rückersdorf
(Stellplatzsatzung):**

Inhaltsübersicht:

- § 1 Geltungsbereich
 - § 2 Begriffsbestimmungen
 - § 3 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen
 - § 4 Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen (Richtzahlen)
 - § 5 Lage und Beschaffenheit der Stellplätze
 - § 6 Zeitpunkt der Herstellung
 - § 7 Erfüllung der Stellplatzverpflichtung
 - § 8 Ablösung von der Stellplatzpflicht
 - § 9 Behandlung des Bauantrages
 - § 10 Abweichungen
 - § 11 Inkrafttreten
- Anlage 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

**§ 1
Geltungsbereich**

Diese Satzung (inkl. der Ablösemöglichkeit) gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Rückersdorf, soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen ausdrücklich abweichende Festsetzungen getroffen werden.

**§ 2
Begriffsbestimmungen**

Carports und Garagen gelten als Stellplatz; der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.



§ 3

Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen

- (1) Bei der Errichtung baulicher oder anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit (§§ 4, 5 dieser Satzung) herzustellen (Art. 47 BayBO).
- (2) Bei Änderungen einer baulichen Anlage oder bei der Änderung ihrer Benutzung sind die Stellplätze zu erstellen, die nach den jeweils gültigen Richtzahlen für den geänderten Teil der Anlage oder die Änderung der Benutzung zusätzlich erforderlich werden (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO).
- (3) Für bestehende bauliche Anlagen kann die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen verlangt werden, wenn die Verhütung von erheblichen Gefahren oder Nachteilen dies erfordert, jedoch maximal bis zu der nach Anlage 1 herzustellenden Anzahl. Die nachträgliche Herstellung kann jedoch nur dann verlangt werden, wenn die Flächen entweder auf dem Baugrundstück vorhanden oder durch zumutbare Maßnahmen frei zugänglich gemacht werden können oder in zumutbarer Entfernung davon hergestellt werden können.
- (4) Garagen können anstatt der Stellplätze gefordert werden, wenn es die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder sonstige Gründe (z. B. ungestörtes Arbeiten oder die Ruhe der Umgebung) gebieten.

§ 4

Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen (Richtzahlen)

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO und § 3 dieser Satzung herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist anhand der beigefügten Anlage 1 zu ermitteln. Bei der Berechnung der Stellplatzanzahl ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist nach der jeweils gültigen Fassung der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) bzw. anhand der in den Richtzahlen enthaltenen vergleichbaren baulichen Anlagen zu ermitteln.
- (3) Bei der Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist in der Regel von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen. Für einspurige Kraftfahrzeuge sind nach Bedarf zusätzliche Stellplätze vorzusehen.
- (4) Bei der Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Nutzung sind Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Als anzuerkennender Altbestand sind die in den letzten gültigen Baugenehmigungen verbeauflagten Stellplätze heranzuziehen. Fehlt eine Baugenehmigung oder ist in der Baugenehmigung keine Stellplatzzahl genannt, ist der Altbestand nach §§ 3 und 4 Abs. 1 - 3 dieser Satzung zu bewerten.
- (5) Werden Anlagen benachbarter Objekte verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Bei der Berechnung ist die Stellplatzzahl getrennt nach der Nutzung auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (6) Bei der Stellplatzermittlung für Freischankflächen (Freisitze, Biergärten) von Gaststätten wird bis zur Größe der im Gebäude liegenden Gastraumfläche von einer Wechselnutzung



ausgegangen. Für die darüber hinausgehende Freischankfläche ist bei genehmigungspflichtigen Anlagen der zusätzliche Stellplatznachweis erforderlich.

§ 5 Lage und Beschaffenheit der Stellplätze

(1) Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Auffahr- und Entwicklungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind. Im Stauraumbereich sind ebenfalls keine Stellplätze zulässig.

(2) Stellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

(3) Zwischen Garagen/seitlich geschlossenen Carports und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum/Sichtbereich von mindestens 3 m einzuhalten. Ein offener Carport (nur Stützen und Dach) kann, wenn es die Verkehrssicherheit zulässt, ohne Einhaltung eines Stauraums errichtet werden. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Der Stauraum/Sichtbereich darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden. Im Einzelfall können hiervon Ausnahmen erteilt werden.

(4) Die Größe der einzelnen Stellplätze, die Breite der Fahrgassen und ihre Kennzeichnungen ergeben sich aus § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

(5) Stellplätze sollen durch Bepflanzung abgeschirmt und so umweltfreundlich wie möglich in ihre Umgebung eingefügt werden.

(6) Parkplätze mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Hecken zu gliedern; dabei ist vorhandener Grünbestand nach Möglichkeit zu erhalten und einzubeziehen. Der Belag der Stellplätze ist wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Rasengitterstein, Öko-Pflaster mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Schotterrasen und Gleichwertiges). Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig.

§ 6 Zeitpunkt der Herstellung

Stellplätze oder Garagen müssen in der Regel zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen. Wird eine Anlage in mehreren Abschnitten errichtet, ist in der für den einzelnen Bauabschnitt zu erteilenden Baugenehmigung die Herstellung der auf diesen Abschnitt entfallenden Stellplätze oder Garagen zu verlangen.

§ 7 Erfüllung der Stellplatzverpflichtung

(1) Zur Erfüllung der Stellplatzpflicht bestehen folgende Möglichkeiten:

1. Herstellung auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO)

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst herzustellen.

2. Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO)

Die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen in der Nähe des Baugrundstückes kann



gestattet werden, wenn

- ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und
- seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

Das Grundstück ist dann nicht für die Herstellung der Stellplätze oder Garagen geeignet, wenn nach den baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften dort weder Stellplätze noch Garagen hergestellt werden dürfen.

Ein Grundstück ist in der Regel als in der Nähe gelegen anzusehen, wenn die Entfernung zu dem Baugrundstück nicht mehr als 150 m Fußweg beträgt. Bei Anlagen, die nicht Wohnzwecken dienen, kann auch eine größere Entfernung zugelassen werden, soweit die Benutzung der Stellplätze aus anderen Gründen gesichert ist.

Die Verwendung des Grundstückes für Stellplätze ist grundsätzlich durch Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist so einzutragen, dass ihr keine anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Rang vorgehen, die ihren dauernden Bestand gefährden. Insbesondere bei gemischt genutzten Gebieten ist bei der Baugenehmigung die Möglichkeit der Doppelbelegung der Stellplätze zu überprüfen.

3. Herstellung von Parkeinrichtungen durch die Gemeinde im Wege der Ablösung (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO)

Soweit die Stellplätze oder Garagen vom Bauherren nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden können oder dürfen, kann die Stellplatzpflicht abgelöst werden (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BayBO).

(2) Die Stellplatzverpflichtung ist Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigung und ist daher bis zur Genehmigung einer anderweitigen Nutzung/Bebauung auf unbestimmte Zeit zu erfüllen. Die Gemeinde Rückersdorf kann jederzeit überprüfen, ob der Verpflichtete seiner Stellplatzverpflichtung nachkommt.

Es ist folglich insbesondere unzulässig,

- Stellplätze getrennt von dem Bauvorhaben/Baugrundstück/Sonder- und Teileigentum, für das sie nachgewiesen werden müssen (sei es auch nur unentgeltlich), zu veräußern, zu verpachten, zu vermieten oder in sonstiger Weise zu einer Nutzung zu überlassen, die der Stellplatzverpflichtung zuwiderläuft;
- die Nutzung nachträglich zu ändern (z. B. zu bepflanzen, zu bebauen, als Lagerfläche zu verwenden usw.).

In Verträgen über die Veräußerung, zur Aufteilung in Sonder- und Teileigentum (z. B. Wohnungseigentumsanlagen) oder zur nachträglichen Aufteilung von Grundstücken in Sonder- und Teileigentum ist dies grundsätzlich durch entsprechende Regelungen abzusichern. Dies gilt sinngemäß auch bei vollständiger oder teilweiser Vermietung/Verpachtung und sonstiger Überlassung des Objektes, für das Stellplätze nachgewiesen werden müssen, an Dritte. Sofern der Verpflichtete der Stellplatzverpflichtung zuwiderhandelt, kann wahlweise die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder die Ablösung von der Stellplatzverpflichtung verlangt werden.



§ 8

Ablösung von der Stellplatzpflicht

- (1) Die Ablösung erfolgt in der Weise, dass der Bauherr der Gemeinde gegenüber die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze übernimmt und die Gemeinde diese an geeigneter Stelle herstellt oder herstellen lässt. Ein Anspruch des Bauherren auf Ablösung eines Stellplatzes nach § 7 Abs. 1 Nr. 3 dieser Satzung besteht nicht.
- (2) Über die Ablösung und über die Herstellungspflicht der Gemeinde ist ein Vertrag (Ablösungsvertrag) zwischen dem Bauherren und der Gemeinde zu schließen.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 7.000 EUR pro Stellplatz festgelegt und ist grundsätzlich sofort zur Zahlung fällig.
- (5) Die Verpflichtungen des Bauherren zur Stellplatzablösung entfallen, wenn er das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben nicht bauaufsichtlich genehmigt wird oder wenn die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Ein bereits bezahlter Ablösungsbetrag wird zinslos erstattet. Bei einer Änderung der Planung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.
- (6) Die Gemeinde ist verpflichtet, den Ablösungsbetrag u. a. zur Herstellung von Stellplätzen an geeigneter Stelle, für den Unterhalt bestehender Stellplätze, für die Ausstattung mit Elektroladestationen sowie für Fahrradabstellplätze einschließlich deren Elektroladestationen (Art. 47 Abs. 4 BayBO) zu verwenden.

§ 9

Behandlung des Bauantrages

In jedem Bauantrag ist durch ausreichende zeichnerische Unterlagen und eine prüfbare Stellplatzberechnung nachzuweisen, dass die erforderlichen Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder angelegt werden können. Werden Stellplätze auf einem in der Nähe des Baugrundstückes gelegenen Grundstück vorgesehen, so sind darüber ebenfalls zeichnerische Unterlagen, eine prüfbare Stellplatzberechnung sowie der Grundbucheintrag gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 dieser Satzung vorzulegen.

§ 10

Abweichungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung können in begründeten Einzelfällen Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben von der Gemeinde, erteilt werden.
- (2) Abweichungen nach Abs. 1 können nur erteilt werden, wenn und soweit ihre Durchsetzung bzw. das Verlangen nach Ablösung im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert.
- (3) Die Abweichung ist durch den Bauherren schriftlich zu beantragen und zu begründen.



**§ 11
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die erforderliche Zahl von Stellplätzen in der Gemeinde Rückersdorf vom 16.07.2008 außer Kraft.

Rückersdorf, 11.10.2018
GEMEINDE RÜCKERSDORF

Hofmann
Erster Bürgermeister





Anlage 1
Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in v. H.
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser (= Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, bezogen auf je 1 Wohnung)	bis 150 m ² Wohnfläche 2 Stpl., über 150 m ² Wohnfläche 3 Stpl.	
1.2	Mehrfamilienhäuser je Wohnung	bis 40 m ² Wohnfläche 1 Stpl., bis 60 m ² Wohnfläche 1,5 Stpl., über 60 m ² Wohnfläche 2 Stpl., zzgl. pro 2 Wohnungen 1 Besucherstpl.	
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.5	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten	10
1.6	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 1,5 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	
1.7	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75
1.8	Gebäude mit Altenwohnungen („betreutes Wohnen“)	0,5 Stpl. je Wohnung	
2	Praxisräume		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein und Räume mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl. je 20 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 1 Stpl.	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Praxen und dgl.)	1 Stpl. je 10 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 35 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	75
3.2	Verbrauchermärkte, Lebensmittelmärkte	1 Stpl. je 20 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl.	90
3.3	Studios (Kosmetik-, Nagel-, Sonnen-, Massage-, Tattoostudio und dgl.)	1 Stpl. je 30 m ² , jedoch mind. 1 Stpl.	75
3.4	Nebengewerbliche Betriebe	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche (kein Mindeststellplatz)	
4	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
4.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m ² Nettogastraumfläche, mind. jedoch 1 Stpl.	75
4.2	Diskotheken/Tanzlokale/Stehlokale u. ä.	2 Stpl. je 10 m ² Nettogastraumfläche	
4.3	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je Zimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 5.1	75
4.4	Wettbüros/Spielotheken	1 Stpl. je 10 m ² Nettogastraumfläche, jedoch mind. 1 Stpl.	
5	Gewerbliche Anlagen		
5.1	Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte, mind. jedoch 2 Stpl. *)	15
5.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m ² Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte, jedoch mind. 2 Stpl. *)	



5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	1 Stpl. je 20 m ² Arbeitsfläche, mind. jedoch 2 Stpl.	
5.4	Tankstellen (mit Pflegeplätzen)	2 Stpl. je Tankstelle	
5.5	Waschanlagen (auch Selbstbedienung)	2 Stpl. je Waschanlage	

Definitionen:

Verkaufsnutzfläche = Verkaufsflächen inkl. Kassenbereich; ohne Theken- und Toilettenbereich, Buffet, Spielecke, etc.

Nutzfläche = ohne Toiletten- und Empfangsbereich

Nettogastraumfläche = beinhaltet den Gastraum und ggf. den Buffetbereich; ohne Theken-, Küchen-, Eingangs- und Toilettenbereich

Erläuterung zu *):

Steht die Stellplatzzahl nach der Nutzfläche im Missverhältnis zu der Stellplatzzahl nach den Beschäftigten, ist die Stellplatzzahl nach den Beschäftigten heranzuziehen.

BEKANNTMACHUNG

der Gemeinde Rückersdorf



Neuerlass der Satzung über die erforderliche Zahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen in der Gemeinde Rückersdorf (Stellplatzsatzung)

Der Gemeinderat der Gemeinde Rückersdorf hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 die Satzung über die erforderliche Zahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen in der Gemeinde Rückersdorf (Stellplatzsatzung) beschlossen.

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die erforderliche Zahl von Stellplätzen in der Gemeinde Rückersdorf vom 16.07.2008 außer Kraft.

Die Satzung liegt im Rathaus der Gemeinde Rückersdorf, Hauptstr. 20, 90607 Rückersdorf, 1. Stock, Zimmer Nr. 20, zur Einsicht während der Dienststunden (Montag bis Freitag von 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag von 15:00 bis 18:00 Uhr) aus.

Den Wortlaut der Bekanntmachung sowie den Satzungstext finden Sie auch auf der Homepage der Gemeinde Rückersdorf unter www.rueckersdorf.de.

Angeheftet am:

11. Oktober 2018

Abgenommen am:

Rückersdorf, den 11. Oktober 2018

Gemeinde Rückersdorf



Hofmann
Erster Bürgermeister