Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung

des Marktes Markt Schwaben
(Stellplatzsatzung)

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt der Markt Markt Schwaben nach Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat vom 19.09.2024 folgende Satzung:

§ 1
Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Größe, Beschaffenheit, Gestaltung und die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder für das Gebiet des Marktes Markt Schwaben, soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausdrücklich abweichende Festsetzungen getroffen werden. Die Satzung gilt nicht für öffentliche Parkplätze und öffentliche Straßen.

§ 2
Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

(1) Die Verpflichtung zur Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder besteht entsprechend Art. 47 Absatz 1 Sätze 1 bis 3 BayBO, wenn

1. eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist,
   oder
2. durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Nutzung ein geänderter Bedarf zu erwarten ist.

Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung und Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Reduzierung nach den §§ 6 - 9 dieser Satzung erheblich erschwert oder verhindert würde.

(2) Die erforderlichen Stellplätze müssen bei Bezugsfertigkeit der entsprechenden Gebäude funktionsfähig hergestellt sein und zur Verfügung stehen.

(3) Bei einer Wohnflächenmehrung eines bestehenden Gebäudes ohne Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit wird auf zusätzliche Stellplätze verzichtet.

§ 3
Anzahl der Stellplätze

(1) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

(2) Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatz-bedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatz zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Nachkommastellen (ab 0,51) werden bei der Berechnung aufgerundet.

(3) Je Wohneinheit ist generell ein gefangener Stellplatz zulässig. Dies gilt ebenso für Mehrfamilienhäuser bei Zuteilung zur gleichen Wohnungseinheit (Vorlage Sondernutzungsrecht und Teilungserklärung nach Wohnungseigentumsrecht).

(4) 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 aufgeführt sind, zu ermitteln.

(5) 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.

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

(7) Es ist Platz zum Abstellen von Fahrrädern mit Fahrradständern nachzuweisen. Die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, zu ermitteln.

(8) Von den in der Anlage 1 genannten erforderlichen Stellplätzen kann unter der Voraussetzung von §§ 6 – 9 abgewichen werden

(9) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

(10) Bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten muss mindestens ein barrierefreier Stellplatz hergestellt werden. Nach jeder weiteren fünften Wohneinheit ist jeweils ein weiterer barrierefreier Stellplatz auszuführen.

§ 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 Nutzung 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.

§ 5
Ausstattung von Stellplätzen

(1) Stellplätze für Besucher müssen leicht auffindbar sein. Soweit sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind (z. B. in einem Innenhof oder einer Tiefgarage liegen), sind Hinweisschilder auf öffentlichem Straßenraum aufzustellen. Besucherstellplätze dürfen auch unterirdisch angelegt werden. Hierfür sind entsprechende Hinweisschilder anzubringen.

(2) Die ungehinderte und unentgeltliche Benutzung von Besucherparkplätzen muss ganztäglich möglich sein und darf nicht durch Tore, Schranken oder sonstige Sperren beschränkt werden.

(3) Für die Zufahrten und Stellflächen ist eine naturnahe Ausführung und ausreichende Bepflanzung vorzusehen. Hierzu sind die Anforderungen der Freiflächengestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Die Entwässerung der Stellflächen und deren Zufahrten dürfen nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(4) Zusammenhängende Stellplätze oder Garagen (bei mehr als 4 Stellplätzen) sind möglichst über eine gemeinsame Zufahrt bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzulegen.

(5) Fahrradstellplätze sind gemäß Fachverband herzustellen.

§ 6
Reduzierung notwendiger Stellplätze

(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Anlage 1 können durch Einvernehmen mit dem Markt reduziert werden bei:

1. Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf gemäß § 7 dieser Satzung
   oder
2. der Erstellung und Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes gemäß § 8 dieser Satzung

(2) Eine Kombination der Reduzierungen nach Nr. 1 und Nr. 2 ist möglich.

(3) Die Reduzierung muss vertraglich mit dem Markt vereinbart werden und ist dinglich zu sichern.

§ 7
Berücksichtigung besonderer Wohnbedarfe

(1) Bei der Schaffung von Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf, (z.B. betreutes Wohnen) welcher z.B. (gebundener Mietwohnraum) zur Verfügung gestellt wird, können die erforderlichen Stellplätze reduziert werden. Die Bindung des Wohnraums ist in einem separaten Vertrag zu regeln.

(2) Wird das im Vertrag beschriebene Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt, behält sich der Markt vor, den ursprünglich vorhandenen Stellplatz durch Forderung eines Betrags in Höhe von 30.000 Euro pro Stellplatz auszugleichen.

§ 8
Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten

(1) Wird für eine Anlage ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, so kann im Einzelfall die Stellplatzplicht im Einvernehmen mit dem Markt reduziert werden.

(2) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Absatzes 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner bzw. Nutzer der Anlage nach Stellplätzen durch die Nutzung neuer / alternativer Mobilitätsformen zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:

1. Bereitstellung Carsharing-Konzept gebunden für die Anlage. Die Kosten des Mobilitätskonzepts auf eigenem Grund trägt der Eigentümer.
2. die Vorhaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen (z. B. die Bereitstellung von E-Bikes, E-Rollern, Lastenrädern oder Pedelecs über Bikesharing-Konzepte) oder die Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen / -räumen für Lastenräder und Fahrradanhänger.
3. Weitere innovative Mobilitätsangebote, auch solche des ÖPNV.

Die Kosten des Mobilitätskonzepts auf eigenem Grund trägt der Antragsteller bzw. Bauherr.

(3) Erfolgen Maßnahmen außerhalb der durch den Antragsteller überplanten Fläche, ist ein entsprechender Investitionsbeitrag im Benehmen mit dem Markt zu ermitteln und durch den Antragsteller zu entrichten.

(4) Dieser Investitionsbeitrag ist mit Erteilung der Baugenehmigung, bzw. vier Wochen nach Einreichung der Unterlagen im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 Bayerischer Bauordnung, sofern nicht anders vertraglich geregelt, zu entrichten.

(5) Das Konzept ist alle 5 Jahre unaufgefordert dem Markt vorzulegen.

(6) Wird das im Vertrag beschriebene Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt, behält sich der Markt vor, den ursprünglich vorhandenen Stellplatzbedarf durch Forderung eines Betrags in Höhe von 30.000 € pro Stellplatz auszugleichen.

(7) Im Falle der Änderung oder Nutzungsänderung der genehmigten baulichen Anlage ist ein angepasstes und aktualisiertes Mobilitätskonzept vorzulegen. Bei fehlender Vorlage behält sich der Markt vor, den durch diese Änderung / Nutzungsänderung zusätzlich ausgelösten Stellplatzbedarf durch Forderung eines Betrags in Höhe von 30.000 € pro Stellplatz auszugleichen.

§ 9
Abweichungen

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

§ 10
Inkrafttreten, Ordnungswidrigkeiten

(1) Diese Satzung tritt am 01.10.2024 in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 23.01.2018 außer Kraft.

(2) Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann entsprechend Art. 79 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot dieser Satzung zuwiderhandelt.

Markt Schwaben, 20.09.2024

Markt Markt Schwaben

Walentina Dahms
Erste Bürgermeisterin

Anlage nicht mehr gültig!!!
Stattdessen gilt die Anlage zur 1. Änderung der Stellplatzsatzung

Anlage zur Satzung des Marktes Markt Schwaben über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung

	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (ab 0,51 wird aufgerundet) sowie Zahl der Fahrradstellplätze	hiervon für Besucher i.H.v. (ab 0,51 wird aufgerundet)
1	**Wohngebäude** **Wohnungen / Einfamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser / Appartements**		
1.1	Wohngebäude		
1.1	1.1.1 Einfamilienhäuser	2	
	1.1.2 Doppelhäuser, je Doppelhaushälfte	2	
	1.1.3 Hausgruppen, je Einzelgebäude ab 5	2	20
1.2	Mehrfamilienhäuser (kleine, mittlere und große Wohnungen / Wohneinheiten)		
	1.2.1 Wohnungen bis 50 m² 51 m² bis 80 m²	1 1,5	20 20
	1.2.2 Wohnungen ab 81 m²	2	20
1.3	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 je 20 Betten, mind. 2	75
1.4	Studentenwohnheime, Schwestern- / Pflegewohnheime, Arbeitnehmerwohnheime	1 je 2 Betten, mind. 3	10
1.5	Gebäude mit Altenwohnungen / Betreutem Wohnen	1 je 2 Wohnungen	20
1.6	Seniorenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflege, Tagespflegeeinrichtungen	1 je 10 Betten, mind. 3	50
1.7	Wohnanlagen der sozialen Wohnraumförderung		
	1.7.1 Wohnungen bis 100 m²	1	10
	1.7.2 Wohnungen ab 101 m²	2	10
1.8	Obdachlosenheime, Gemeinschafts-unterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 je 30 Betten, mind. 3	10
2	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen** (Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz)		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m² Hauptnutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 je 30 m² Hauptnutzfläche mind. 3	75

Anlage nicht mehr gültig!!!
Stattdessen gilt die Anlage zur 1. Änderung der Stellplatzsatzung

3	**Verkaufsstätten** (Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz)		
3.1	Läden	1 je 40 m² Verkaufsfläche, mind. 2 je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelbetrieben)	1 je 25 m² Verkaufsfläche, mind. 2 je Laden	75
4	**Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen**		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 je 5 Sitzplätze	90
4.2	Gemeindekirchen	1 je 30 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 je 20 Sitzplätze	90
6	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten / Cafés / Bistros	1 je 10 m² Gastfläche	
6.2	Biergärten	1 je 6 Sitzplätze	
6.3	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, Stehlokale, sonst. Vergnügungsstätten	1 je 5 m² NF, mind. 3	75
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je Fremdenzimmer, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 bis 6.3	75
7	**Krankenanstalten**		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 je 4 Betten	60
7.2	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 je 30 m² NF, mind. 3 Stellplätze	75
8	**Gewerbliche Anlagen**		
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 2 Beschäftigte	10
8.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 je 80 m² Nutzfläche oder 1 je 3 Beschäftigte	
8.3	Dienstleister mit ausgedehntem Fuhrpark	1 je 3 Beschäftigte	
8.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	8 je Wartungs- oder Reparaturstand	
8.5	Tankstellen	bei Einkaufsmöglichkeiten über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3. 1 (ohne Besucheranteil)	
8.6	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 je Pflegeplatz	
8.7	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 je Waschanlage, zus. Stauraum für mind. 10 Kfz	

Anlage nicht mehr gültig!!!
Stattdessen gilt die Anlage zur 1. Änderung der Stellplatzsatzung

8.8	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz	
9	**Verschiedenes**		
9.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten	
9.2	Ladestationen	je 5 Stellplätze – 1 Ladestation. Zusätzlich Vorverkabelung für jeden 3. Stellplatz	
10	**Stellplätze für Fahrräder**		
10.1	Einfamilienhäuser	2	
	1.1.2 Doppelhäuser, je Doppelhaushälfte	2	
	1.1.3 Hausgruppen, je Einzelgebäude	2	
10.2	Mehrfamilienhäuser (kleine, mittlere und große Wohnungen / Wohneinheiten)	Häuser ab 3 Wohnungen 2 je Wohnung	
10.3	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	0,5 je Bett	
10.4	Studentenwohnheime, Schwestern- / Pflegewohnheime, Arbeitnehmerwohnheime	1 je Bett	
10.5	Altenwohnheime / Betreutem Wohnen	0,2 je Bett	
10.6	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	0,1 je Bett	
10.7	Tagespflegeeinrichtungen	0,1 je Bett	
10.8	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	0,2 je Bett	
11	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen** (Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz)		
11.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 60 m²	
11.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 je 45 m²	
12	**Verkaufsstätten** (Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz)		
13.1	Läden	1 je 35 m²	
13.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelbetrieben)	1 je 80 m²	

Anlage nicht mehr gültig!!!
Stattdessen gilt die Anlage zur 1. Änderung der Stellplatzsatzung

14	**Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen**		
14.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 je 30 Plätze	
14.2	Gemeindekirchen	1 je 30 Plätze	
14.3	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 je 30 Plätze	
16	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
16.1	Gaststätten / Cafés / Bistros	1 je 40 m² Gastfläche	
16.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, Stehlokale, sonst. Vergnügungsstätten	1 je 20 m² NF	
16.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 15 Betten	
19	**Gewerbliche Anlagen**		
19.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 5 Beschäftigte	
19.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 je 5 Beschäftigte	
19.3	Dienstleister mit ausgedehntem Fuhrpark	1 je 5 Beschäftigte	
19.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	1 je 5 Reparaturstände	
19.5	Tankstellen	1 je 80 m² Verkaufsfläche	
19.6	Automatische Kfz-Waschanlagen		
20	**Verschiedenes**		
20.1	Kleingartenanlagen		