



GEMEINDE HALLBERGMOOS

Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Stellplatznachweis (Stellplatzsatzung)

Stand: 08.11.2022

Die Gemeinde Hallbergmoos erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, folgende Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Stellplatznachweis (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 08.11.2022:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das Gemeindegebiet der Gemeinde Hallbergmoos mit Ausnahme der Gebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht, außer in den Fällen der Anlage 1 Nr. 1.3 zu § 3 Abs. 1 dieser Satzung, als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
- (2) Abstellplätze für Fahrräder sind Flächen die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

§ 3 Stellplatzbedarf

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze ist nach dem in der Anlage 1 festgelegten Stellplatzbedarf zu berechnen. Bei einer Mehrheit von Wohnungen oder Teileigentum ist jeder Wohnung die erforderliche Zahl von Stellplätzen eindeutig zuzuordnen. Ein Mehrbedarf an Stellplätzen bei einer Änderung oder Nutzungsänderung wird durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf und dem Altbestand ermittelt. Hinsichtlich des Stellplatzbedarfs für den Altbestand wird auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für den Altbestand abgestellt. Im Übrigen bleibt der Bestandschutz unberührt.
- (2) Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Anlage für die Berechnung der Stellplätze zur Garagen- und Stellplatzverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach dem tatsächlichen Bedarf. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr 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. Für Hotels und Gaststätten wo Busverkehrs zu erwarten ist, muss ein Busstellplatz vorgehalten werden.

- (5) Für Anlagen, bei denen auch ein Besucherverkehr durch Zweiräder (z.B. Radfahrer, Mofafahrer, etc.) zu erwarten ist, ist gemäß der Anlage 1 zu dieser Satzung ein ausreichender Platz für diese nachzuweisen.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (7) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein.
- (8) Bei Mehrfamilienhäusern, Hausgruppen, Geschosswohnungsbauten und Reihenhauswohnungsanlagen ab 6 Wohnungen ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung vorzusehen. Es sind mindestens 5 v.H. der notwendigen Stellplätze, mindestens jedoch 1 Stellplatz bis 14 Wohnungen und mindestens 2 Stellplätze ab 15 Wohnungen herzustellen.

§ 4

Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze

- (1) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und oberirdischen Stellplatzflächen vorzusehen; die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, so weit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung der Flächen darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze die unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden, müssen eine Länge von 6,00 m haben. Die lichte Breite eines Stellplatzes muss 2,50 m betragen; alle anderen Stellplätze müssen eine Länge von mindestens 5,00 m einhalten.
- (2) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (3) Besucherstellplätze sind mit Zeichen 314 StVO und Zusatzschild „für Besucher“ zu kennzeichnen.
- (4) Die Fahrgassenbreite von gegenüberliegenden Einstellplätzen und Garagen darf 6,00 m nicht unterschreiten.
- (5) Die lichte Breite eines Stellplatzes für Menschen mit Behinderung muss 3,50 m und für Randstellplätze 3,00 m betragen. Die Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind oberirdisch anzuordnen und durch Markierungen am Boden zu kennzeichnen

§ 4a

Fertigstellung der Stellplätze

Die nach § 2 notwendigen Stellplätze müssen mit der Fertigstellung der baulichen Anlage tatsächlich zur Verfügung stehen.

§ 5

Reduzierung der Stellplatzanforderung für geförderten Wohnungsbau

- (1) Die Anzahl der nach Anlage 1 zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder kann für Bauvorhaben im geförderten Wohnungsbau um bis zu 25% verringert werden.
- (2) Ebenso kann zur Verringerung des Individualverkehrs im Ortszentrum die Anzahl der nach der Anlage 1 zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder durch die Vorlage eines integrierten Mobilitätskonzeptes um bis zu 25 % verringert werden. Hierbei sind die Verhältnisse um den Standort der geplanten Wohnanlage, wie z.B. die Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖPNV und der Parksituation im umliegenden öffentlichen und privaten Raum, maßgeblich. Über den Antrag entscheidet die Gemeinde Hallbergmoos nach pflichtgemäßem Ermessen.

(3) Reduzierungen nach Abs. 1 und Abs. 2 werden ab 8 Wohnungen gewährt.

§ 6

Verbot der Zweckentfremdung

- (1) Die festgelegten Stellplätze und Fahrradabstellplätze dienen der Unterbringung des von einer Anlage ausgelösten ruhenden Verkehrs außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Daher müssen, solange Bestand und Nutzung der Anlage dies erfordern, diese Stellplätze und Fahrradabstellplätze vorgehalten werden.
- (2) Eine Zweckentfremdung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze liegt insbesondere dann vor, wenn der Stellplatz an einen hausfremden Kraftfahrzeughalter veräußert oder vermietet wird, der Stellplatz abgesperrt ist oder auf Dauer von der Anlage getrennt wird, z.B. wenn bei Eigentumswohnungen die Stellplätze separat veräußert werden.
- (3) Im Falle der Zweckentfremdung kann die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage des Art. 54 Abs. 2 BayBO verlangen, einen neuen Stellplatz oder Fahrradabstellplatz nachzuweisen. Anstelle des veräußerten Einstellplatzes ist ein anderer, den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entsprechender Einstellplatz zu schaffen oder nach § 7 dieser Satzung abzulösen. Gegen eine Umnutzung oder den Rückbau von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen kann die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 76 Satz 2 BayBO vorgehen und die Nutzung untersagen.

§ 7

Ablöse der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich oder aus Gründen der Gemeindeentwicklung sowie des Umweltschutzes nicht vertretbar, kann die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht durch einen Ablösevertrag nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erfolgen.
- (2) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (3) Der Ablösebetrag wird pauschal auf 18.000,00 EUR pro Stellplatz festgesetzt.
- (4) Der Ablösebetrag ist innerhalb eines Monats nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig, soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, innerhalb eines Monats nach Abschluss des Ablösungsvertrages.
- (5) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung entspricht der Höhe des vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichteten Ablösungsbetrages. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach dem abgelaufenen 5. Jahr nach Abschluss des Vertrages entfällt der Anspruch auf eine Rückforderung.

§ 8
Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO erteilt werden.

§ 9
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Hallbergmoos (Stellplatzsatzung) vom 20.03.2018 tritt mit gleichem Datum außer Kraft.

Hallbergmoos, den 16.11.2022



Josef Niedermair
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zu § 3 Abs 1 der Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder und Kfz

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)		Hiervon für Besucher v.H.
		Kfz	Fahrrad	
1.	Wohngebäude			
1.1	Wohnungen unter 50 m ² Wohnfläche	1 Stpl. f*)	1 Stpl.	
1.2	Wohnungen ab 50 m ² bis unter 80 m ² Wohnfläche	1,5 Stpl. f*)	2 Stpl.	
1.3	Wohnungen ab 80 m ² bis unter 130 m ² Wohnfläche	2 Stpl. f*)	2 Stpl.	
1.4	Wohnungen ab 130 m ²	3 Stpl. e*) f*)	3 Stpl.	
1.5	Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen unbeschadet Ziff. 1.1 und 1.2 mindestens jedoch	1,5 Stpl. je Whg. a*)		d*)
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 2	1 Stpl. je 80 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stpl. je 20 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 4 Stpl.	1 Stpl. je 80 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
3.	Verkaufsstätten			
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden h*)	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 25 m ² Verkaufsfläche bei Märkten bis zu 200 m ² Verkaufsfläche 1 Stpl. je 20 m ² Verkaufsfläche bei Märkten bis zu 400 m ² Verkaufsfläche 1 Stpl. je 15 m ² Verkaufsfläche bei Märkten bis zu 800 m ² Verkaufsfläche b*)	1 Stpl. je 40 m ² Verkaufsfläche bei Märkten bis zu 200 m ² Verkaufsfläche 1 Stpl. je 50 m ² Verkaufsfläche bei Märkten bis zu 400 m ² Verkaufsfläche 1 Stpl. je 50 m ² Verkaufsfläche bei Märkten bis zu 800 m ² Verkaufsfläche	
4.	Versammlungsstätten, Kirchen (außer Sportstätten)			
4.1	Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortagssäle)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	1 Stpl. je 50 Stizplätze	90
4.2	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	1 Stpl. je 50 Stizplätze	90
5.	Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze, z.B. Trainingsplätze	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche	1 Stpl. je 500 m ² Sportfläche	
5.2	Sportplätze mit Sportstadien m. Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	1 Stpl. je 500 m ² Sportfläche	
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche	1 Stpl. je 300 m ² Hallenfläche	
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	1 Stpl. je 300 m ² Hallenfläche	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 300 m ² Grundstücksfläche	1 Stpl. je 300 m ² Grundstücksfläche	
5.6	Hallenbäder	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen	1 Stpl. je 15 Kleiderablagen	
5.7	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld	1 Stpl. je Spielfeld	
5.8	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	1 Stpl. je Spielfeld	
5.9	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	2 Stpl. je Minigolfanlage	
5.10	Kegelbahnen	4 Stpl. je Bahn	2 Stpl. je Bahn	
5.11	Bowlingbahnen	2 Stpl. je Bahn	1 Stpl. je Bahn	

6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m ² Nettogastraumfläche	1 Stpl. je 40 m ² Nettogastraumfläche	75
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsstätten	1 Stpl. je 2 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 4.1		75
6.3	Diskotheken, Tanzlokale	1 Stpl. je 2 Sitzplätze	1 Stpl. je 40 m ² Nettogastraumfläche	75
7.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
7.1	Grund- und Hauptschulen	1,5 Stpl. je Klasse	3 Stpl. je Klasse	
7.2	Kindergärten, Kintertagesstätten	1 Stpl. je 20 Kinder, jedoch mind. 4 Stpl.		
7.3	Jugendfreizeitheimen und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	3 Stpl. je 15 Besucherplätze	
7.4	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u.ä.	1 Stpl. je 5 Auszubildende	2 Stpl. je 5 Auszubildende	
8.	Gewerbliche Anlagen			
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte c*)	1 Stpl. je 150 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	20
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m ² Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte c*)	1 Stpl. je 150 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- und Reparaturstand		
8.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz		
8.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	5 Stpl. je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mind. 10 Kfz		
9.	Verschiedenes			
9.1	Kleingartenanlage	1 Stpl. je 2 Kleingärten	1 Stpl. je 5 Kleingärten	
9.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	1 Stpl. Je 3.000 m ² Grundstücksfläche	

a*) Die errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl.

b*) Ist die Lagerfläche größer als 10% der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziff. 6.2 zu berechnen.

c*) Der Stellplatzbedarf ist i.d.R. nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

d*) Bei Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten ab 6 Wohneinheiten müssen zusätzlich zum nachzuweisenden Stellplatzbedarf 10% Besucherparkplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden.

e*) Einer der drei nachzuweisenden Stellplätze darf im Garagenstauraum angeordnet werden. Die Stellplatzlänge richtet sich nach § 4 Abs. 1 der Satzung.

f*) Die Wohnfläche berechnet sich nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Grundflächen von Terrassen, Balkone und Wintergärten fließen zu 50% in die Wohnflächenberechnung ein.