

Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen

- Stellplatzsatzung -
der Gemeinde Schönau
in der Fassung
vom 11. September 2025



Die Gemeinde Schönau erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff., BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573 ff.) und Artikel 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 ff., BayRS 2132-1-B), die zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

INHALTSÜBERSICHT:

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Begriffsbestimmung
- § 3 Herstellungspflicht für Stellplätze
- § 4 Anzahl der Stellplätze
- § 5 Herstellung von Stellplätzen
- § 6 Ablösung der Stellplatzpflicht
- § 7 Anforderungen an die Stellplätze
- § 8 Abweichungen
- § 9 Ordnungswidrigkeiten
- § 10 Inkrafttreten

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Schönau. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Begriffsbestimmung

Stellplätze im Sinne dieser Satzung sind Flächen, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Hierzu zählen auch Garagen und überdachte Stellplätze oder Seitenwände (Carports). Der Vorplatz von Garagen (Aufstellfläche) zählt als Stellplatz im Sinne dieser Satzung, wenn dieser eine Mindestlänge von 5 Metern aufweist.

§ 3 Herstellungspflicht für Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendige Stellplätze).
- (2) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

§ 4 Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist anhand der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung, sowie den nachfolgenden Regelungen, jeweils nach den Nutzungseinheiten zu ermitteln. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.
- (2) Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und anschließend durch Auf- oder Abrunden, entsprechend Satz 2, als ganze Zahl festzusetzen. Ergibt die Stellplatzberechnung Bruchzahlen, so wird unter 0,5 Stellplatz abgerundet; verbleibt nach der Berechnung ein Wert von 0,5 oder mehr, wird auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.
- (3) Für bauliche Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; die Summe ist unter

Zugrundelegung der Rundungsregel des Abs. 2 auf eine ganze Zahl festzustellen.

- (4) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (5) Für Anlagen, bei denen Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (6) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch motorisierte Zweiräder, Dreiräder, Quads u.a. zu erwarten ist, ist ausreichender Platz zum Abstellen der Fahrzeuge nachzuweisen.
- (7) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln und nach Abs. 2 zu berechnen. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich oder wenn nur geringfügige Überschneidungen und keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse in der Umgebung zu erwarten sind.

§ 5

Herstellung von Stellplätzen

- (1) Die nach §§ 3 und 4 dieser Satzung notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag), entsprechend § 6, abgelöst werden.

§ 6

Ablösung der Stellplatzpflicht

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann.
- (2) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.
- (3) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

- (4) Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach den tatsächlichen Kosten für die Herstellung der entsprechenden Stellplätze durch die Gemeinde. Soweit eine solche Herstellung nicht möglich ist, beträgt der Ablösebetrag 5.000 € pro Stellplatz und wird zweckgebunden gemäß Art. 81 Abs. 4 Buchstabe c) BayBO verwendet.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist zur Zahlung fällig
 - innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung bzw.
 - im Genehmigungsfreistellungsverfahren im Sinne von Art. 58 BayBO innerhalb von 3 Monaten nach Erklärung der Gemeinde, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.
- (6) Von der Möglichkeit der Ablöse sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.
- (7) 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 Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung ist der dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösevertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösevertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

§ 7

Anforderungen an die Stellplätze

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO

§ 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
Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schönau, den 11.09.2025

(Siegel)

Robert Putz
1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Die amtliche Bekanntmachung der Stellplatzsatzung erfolgt am 12.09.2025 durch die Niederlegung in der Gemeindeverwaltung Schönau.

Hierauf wurde hingewiesen:

- | | | |
|----|--|--------------------------|
| 1. | durch Anschläge an allen Gemeindetafeln.
Die Anschläge wurden angeheftet am
und wieder abgenommen am | 12.09.2025
29.09.2025 |
| 2. | durch Hinweis im Gemeindeinformationsblatt vom | 12.09.2025 |
| 3. | Rechtskraft der Satzung eingetreten am | 15.09.2025 |

Schönau, 15.09.2025

Gemeinde Schönau

Michael Noder
Geschäftsleiter