



# **S a t z u n g**

## **über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)**

vom 12.02.2018

Die Gemeinde Offenberg erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 G zur Anpassung an das Neue Dienstrecht vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

### **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

(1) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

(2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Das 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 (Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO). Entsteht durch die Änderung kein Zusatzbedarf an Stellplätzen, so kann die Herstellung von Stellplätzen, auch wenn tatsächlich keine Stellplätze vorhanden sind, nicht gefordert werden.

### **§ 3 Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

(1) Die Anzahl der nach § 2 notwendigen Stellplätze für zweispurige Kraftfahrzeuge (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Der Stellplatzbedarf ist für jede Nutzungseinheit getrennt zu ermitteln; sich ergebende Dezimalzahlen sind auf die nächste ganze Zahl zu runden.

(2) Für Verkehrsquellen, die in der Richtzahlenliste nicht ausdrücklich genannt sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlenliste zu ermitteln.

- (3) Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (6) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z. B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (7) Werden Anlagen auf dem Baugrundstück verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.
- (8) Werden die Stellplätze für benachbarte Bauten nach deren Zweckbestimmung zu verschiedenen Tageszeiten benützt, so kann die sich nach der Richtzahlenliste ergebende Anzahl von Stellplätzen herabgesetzt werden, wenn auf die Dauer rechtlich gesichert ist, dass die für das benachbarte Gebäude bestehenden Stellplätze mitbenützt werden können.
- (9) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

#### **§ 4**

#### **Erfüllung der Stellplatzpflicht**

- (1) Stellplätze können als nicht überdachte Stellplätze, als Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) oder als Einstellplätze in Garagen gem. § 1 der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (GaStellV) hergestellt werden.
- (2) Die notwendigen Stellplätze können auf dem Baugrundstück hergestellt werden (§ 5).
- (3) Die notwendigen Stellplätze können auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt werden, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (§ 6).
- (4) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Abs. 3 nicht errichtet werden, wenn
- aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
  - wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.
- (5) Die Stellplatzpflicht kann auch erfüllt werden durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde durch Abschluss eines Ablösungsvertrages (§ 7).

#### **§ 5**

#### **Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück**

- (1) Die Stellplätze werden nur dann auf dem Baugrundstück hergestellt, wenn die dafür vorgesehene Fläche dieselbe Flurstücksnummer wie das Baugrundstück trägt.

(2) Als Herstellung auf dem Baugrundstück gilt auch die Schaffung von Gemeinschaftsanlagen, wenn diese in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ausgewiesen sind und deren Benutzung durch die Bauherren des Baugrundstückes rechtlich gesichert ist (z. B. Miteigentum, Einzeleigentum oder Erbbaurecht des Bauherrn).

## **§ 6**

### **Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes**

(1) Die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem anderen als dem Baugrundstück ist zulässig, wenn das Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, für die Errichtung von Stellplätzen geeignet, und seine Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist. Als Errichtung auf einem anderen Grundstück ist auch die Beteiligung an einer vorhandenen Anlage zu verstehen, wenn diese die in Satz 1 genannten Voraussetzungen erfüllt.

(2) Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Lage des Grundstückes darauf schließen lässt, dass die herzustellenden Stellplätze auch angenommen werden und wenn die Entfernung zur Verkehrsquelle auf dem Baugrundstück nicht mehr als 150 m Fußweg beträgt.

(3) Die Benutzung des Grundstücks für die Stellplätze ist durch Bestellung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist. Die beschränkt-persönliche Dienstbarkeit ist so einzutragen, dass ihr keine anderen Rechte entgegen wirken oder Rechte im Range vorgehen, die ihren dauernden Bestand gefährden können.

(4) Die auf dem Ersatzgrundstück zugelassenen und errichteten Stellplätze müssen jederzeit genutzt werden können. Der Bauherr hat auf dem Grundstück, für das ein Stellplatzbedarf entstanden ist, in geeigneter Form auf Lage und Anzahl der auf dem Ersatzgrundstück bereit gestellten Stellplätze hinzuweisen.

## **§ 7**

### **Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch Abschluss eines Ablösungsvertrages**

(1) Die Gemeinde Offenberg kann mit dem Bauherrn einen Ablösungsvertrag schließen (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO). In diesem verpflichtet sich der Bauherr gegenüber der Gemeinde Offenberg, die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze zu übernehmen. Die Gemeinde Offenberg verpflichtet sich, den empfangenen Geldbetrag für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen, oder für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs zu verwenden (Art. 47 Abs. 4 BayBO).

(2) Der Ablösungsvertrag muss vor Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen werden.

(3) Der Ablösungsbetrag wird spätestens zum Zeitpunkt der tatsächlichen oder möglichen Benutzbarkeit des Bauvorhabens, bei Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten zum Zeitpunkt der tatsächlichen oder möglichen Benutzbarkeit einer Einheit, zur Zahlung fällig. Die Zahlung des Ablösungsbetrages ist vor Erteilung der Baugenehmigung durch Vorlage einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft zu sichern. Ersatzweise kann durch den Bauherrn

auch die Zahlung des Ablösungsbetrages geleistet werden. Zahlungen vor dem Fälligkeitstermin werden nicht verzinst.

4) Der Ablösungsbetrag beträgt **je Stellplatz 2.500 Euro**. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.

(5) Durch den Abschluss des Ablösungsvertrages entsteht für den zur Ablösung Verpflichteten kein Anspruch darauf, dass ihm Parkflächen aus öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung gestellt werden.

## **§ 8 Behandlung des Bauantrages**

(1) Mit jedem Bauantrag ist die rechnerische Ermittlung der Zahl der gem. Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Offenberg notwendige Stellplätze vorzulegen. Durch ausreichende zeichnerische Unterlagen ist nachzuweisen, dass diese Stellplätze einschließlich Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder angelegt werden können (Stellplatznachweis).

(2) Sollen die Stellplätze auf einem in der Nähe des Baugrundstückes gelegenen Grundstück hergestellt werden, so sind darüber ebenfalls die in Absatz 1 genannten Unterlagen vorzulegen, wenn es sich nicht um die Beteiligung an einer Sammelanlage handelt. Die Erfüllung der in § 4 Abs. 3 und § 6 genannten Anforderungen ist nachzuweisen.

(3) Die Erfüllung der Stellplatzpflicht ist durch Auflage im Baugenehmigungsbescheid zu regeln.

## **§ 9 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

(1) Stellplätze und ihre Zu- bzw. Abfahrten sollen eingegrünt und möglichst naturgemäß ausgeführt werden; soweit wie möglich sollen versickerungsfreundliche Beläge verwendet werden. Die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes kann verlangt werden.

(2) Für Stellplätze und ihre Zu- bzw. Abfahrten ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung ist so anzulegen, dass dadurch weder öffentliche Verkehrsflächen noch Nachbargrundstücke beeinträchtigt werden.

(3) Zusammenhängende Stellplätze sollen über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.

(4) Besucherstellplätze müssen auf kurzem Weg erreichbar sein. Sie dürfen in einer Tiefgarage nur nachgewiesen werden, wenn diese auch für Besucher anfahrbar ist.

## **§ 10 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzungen können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

**§ 11  
Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen diese Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit Geldbuße belangt werden.

**§ 12  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Offenberg, den 12. Februar 2018

**GEMEINDE OFFENBERG**

gez.

(S)

Fischer  
Erster Bürgermeister

## Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf

**Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen zusätzlich für Besucher
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stellplatz je Wohnung	- - -
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je Wohneinheit bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	30
		2 Stellplätze je Wohneinheit ab 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stellplatz je Wohnung	50
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	-
1.5	Wohnheime	1 Stellplatz je Wohneinheit bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	30
		2 Stellplätze je Wohneinheit ab 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	10

Nachstehende Richtzahlen für den Stellplatzbedarf entsprechen der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup>	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräu- me, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2)</sup> , mindestens 2 Stellplätze je Laden	75

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2)</sup>	75
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	90
<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	–
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	–
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	–
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.10	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court	–
5.11	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.13	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.14	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> , mind. 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stellplatz je Klasse	–
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemein- bildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schü- ler über 18 Jahre	10
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler	–
8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs- , Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–



Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage <sup>3)</sup>	–
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

<sup>1)</sup> NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

<sup>2)</sup> NF (V) = Verkaufsnutzfläche

<sup>3)</sup> Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

### **BEKANNTMACHUNGSVERMERK:**

Vorstehende Satzung wurde am **12.02.2018** in der Gemeindeverwaltung in Neuhausen, Rathausplatz 1, 94560 Offenberg zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an der Gemeindetafel hingewiesen.

Der Anschlag wurde am **12.02.2018** angeheftet und wurde am **05.03.2018** wieder entfernt.

Offenberg, den 05. März 2018

**GEMEINDE OFFENBERG**

(S)

gez.

Fischer  
Erster Bürgermeister