



# Stadt Roding

## Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS)

---

Stadtratsbeschluss:	21.03.2019
Bekanntmachung:	28.03.2019
Art der Bekanntmachung:	Niederlegung und Bekanntgabe der Niederlegung an den Amtstafeln der Stadt Roding

## Inhaltsverzeichnis

<b>§ 1 Geltungsbereich</b> .....	3
<b>§ 2 Begriffsbestimmung</b> .....	3
<b>§ 3 Herstellungspflicht für Stellplätze</b> .....	3
<b>§ 4 Anzahl der notwendigen Stellplätze</b> .....	4
<b>§ 5 Erfüllung der Stellplatzpflicht</b> .....	4
<b>§ 6 Herstellung von Stellplätzen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe</b> .....	4
<b>§ 7 Ablösung der Stellplatzpflicht</b> .....	5
<b>§ 8 Sonderregelungen für den Altstadtbereich</b> .....	5
<b>§ 9 „Gefangene“ Stellplätze</b> .....	5
<b>§ 10 Gestaltung der Stellplätze</b> .....	6
<b>§ 11 Abweichungen</b> .....	6
<b>§ 12 Übergangsregelung</b> .....	6
<b>§ 13 Inkrafttreten</b> .....	6
<b>Anlage 1</b> .....	7
<b>Bekanntmachungsvermerk</b> .....	8

## **Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS)**

**vom 27.03.2019**

Die STADT RODING erlässt aufgrund der Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 2 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungserlasses gültigen Fassung folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet Roding für die Herstellung und den Nachweis der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz).

(2) Soweit für ein Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit von dieser Satzung abweichenden Festsetzungen vorliegt, gelten dessen Festsetzungen vorrangig und unverändert fort.

### **§ 2 Begriffsbestimmung**

(1) Stellplätze für Kfz im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Carports und sonstige nicht überdachte Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

(2) Ein Stellplatz vor einer Garage (Stauraum) ist grundsätzlich kein Stellplatz im Sinne dieser Satzung. Ausnahmen sind in § 9 dieser Satzung geregelt.

### **§ 3 Herstellungspflicht für Stellplätze**

Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO. Werden bauliche Anlagen im Sinne der BayBO sowie andere Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kfz in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze für Kfz in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kfz aufnehmen können.

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.

#### **§ 4 Anzahl der notwendigen Stellplätze**

(1) Ergibt sich im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens die Notwendigkeit, Stellplätze für Kfz nachzuweisen, ist deren Anzahl anhand der in Anlage 1 beigefügten Richtzahlenliste zu ermitteln, die Bestandteil dieser Satzung ist.

(2) Die Wohnfläche ist dabei nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungserlasses gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.

(3) Die erforderliche Stellplatzzahl ist auf zwei Stellen hinter dem Komma zu berechnen und anschließend durch arithmetische Auf- bzw. Abrundung als ganze Zahl festzusetzen.

(4) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30.11.1993, BayRS 2132-1-4-B (GVBl. S. 910) in der zum Zeitpunkt des Satzungserlasses gültigen Fassung zu ermitteln.

(5) Die ermittelte Anzahl erforderlicher Stellplätze kann ermäßigt oder erhöht werden, wenn ein deutliches Missverhältnis zwischen dem aus den Richtzahlen rechnerisch ermittelten und dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf besteht.

(6) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlagen - Eingabepläne, Stellplatzberechnung - nachzuweisen, dass die erforderlichen Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden können. In den Plänen müssen dabei die Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen und zu nummerieren.

Werden Stellplätze auf einem in Nähe des Baugrundstückes gelegenen Grundstück vorgesehen, so ist darüber zusätzlich noch der Grundbucheintrag gemäß § 6 dieser Satzung vorzulegen.

#### **§ 5 Erfüllung der Stellplatzpflicht**

Die Stellplatzpflicht kann entsprechend Art. 47 Abs. 3 BayBO erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück,
2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (§ 6 dieser Satzung), oder
3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Stadt Roding mit Hilfe eines Ablösungsvertrages (§ 7 dieser Satzung).

#### **§ 6 Herstellung von Stellplätzen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe**

Die Herstellung von Stellplätzen für Kfz auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes - in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung - ist zulässig, wenn das Grundstück dafür geeignet ist und seine Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Freistaat Bayern (vertreten durch das Landratsamt Cham) rechtlich gesichert ist. Die Benutzung des Grundstücks ist dann rechtlich gesichert, wenn im Grundbuch eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen ist, die auch die Zufahrt mit umfasst und sich in der Dienstbarkeitsurkunde sowohl der Bauherr als auch der Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichten, die Grunddienstbarkeit nur im Einvernehmen mit dem Freistaat Bayern zu ändern oder zu löschen. Diese Sicherung ist auch dann erforderlich, wenn der Bauherr Eigentümer des Grundstückes ist, auf dem die Stellplätze nachgewiesen werden sollen.

## **§ 7 Ablösung der Stellplatzpflicht**

(1) Eine Ablösung der Stellplatzpflicht für Kfz kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Stellplätze weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden können. Über die Zulässigkeit entscheidet die Stadt Roding nach pflichtgemäßem Ermessen. Ein Anspruch des Bauherrn auf Ablösung besteht nicht.

(2) Über die Ablösung und über die Herstellungspflicht der Stadt Roding ist ein Vertrag (Ablösungsvertrag) zwischen dem Bauherren und der Stadt Roding zu schließen.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(4) Der Ablösungsbetrag für einen Stellplatz beträgt 4.000 €.

(5) Der Ablösungsbetrag ist spätestens einen Monat nach Erteilung der Baugenehmigung an die Stadt Roding zur Zahlung fällig.

(6) Die Stadt Roding ist verpflichtet, den Ablösungsbetrag zur Herstellung von Stellplätzen oder für die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Stellplätze oder Parkeinrichtungen zu verwenden.

## **§ 8 Sonderregelungen für den Altstadtbereich**

(1) Der Altstadtbereich im Sinne dieser Satzung setzt sich aus den Geltungsbereichen der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete Roding I bis IV zusammen.

(2) Die Richtzahlen der Anlage 1 zu § 4 gelten nicht für diesen Altstadtbereich. Der Stellplatzbedarf ist nach der GaStellV vom 30.11.1993 zu ermitteln. Hierbei ist jeweils die niedrigste Stellplatzforderung zugrunde zu legen. Für Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern ist nur 1 Stellplatz je Wohneinheit anzusetzen.

(3) Bei Schaffung von Wohnraum sowie bei Sanierung von Baudenkmälern wird auf den Ablösungsbetrag ein Nachlass von 50 v. H. gewährt, wenn das Vorhaben den Zielen der Stadtsanierung entspricht.

## **§ 9 „Gefangene“ Stellplätze**

Sind Stellplätze für Kfz nur über einen davor liegenden Kfz-Stellplatz von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen (sog. gefangene Stellplätze), können diese ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn

1. es sich um ein Einfamilienwohnhaus (auch in Form eines Doppelhauses) handelt und diese Stellplätze nicht auf andere Weise hergestellt werden können oder
2. es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus handelt und die erforderlichen Stellplätze nicht auf andere Weise hergestellt werden können sowie der „gefangene“ Stellplatz und der davor liegende Stellplatz derselben Wohnung zugeordnet werden. Mit dem Bauantrag ist dies durch ausreichende zeichnerische Darstellung und Kennzeichnung in den Bauvorlagen nachzuweisen.

Die Erteilung einer Ausnahme liegt im Ermessen der Stadt Roding.

## § 10 Gestaltung der Stellplätze

Bei der Herstellung von Zufahrten und oberirdischen Stellplätzen sind grundsätzlich ökologisch verträgliche und wasserdurchlässige Befestigungsarten (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) zu verwenden, soweit sich durch andere Vorschriften nichts Abweichendes ergibt. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

## § 11 Abweichungen

Bei verkehrsfreien Bauvorhaben kann die Stadt Roding, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Roding von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

## § 12 Übergangsregelung

Bauanträge die vor Inkrafttreten dieser Satzung bei der Stadt Roding eingegangen sind, werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften behandelt.

## § 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.04.2019 in Kraft.

STADT RODING  
27.03.2019



Alfred Reger  
Zweiter Bürgermeister



## **Anlage 1**

### **Richtzahlenliste zu § 4 dieser Satzung**

<b>Nr. Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
1. Einfamilienwohnhäuser	2,0 Stpl. je WE
2. Mehrfamilienwohnhäuser	1,0 Stpl. je WE < 50 m <sup>2</sup> WoFl, 1,5 Stpl. je WE < 90 m <sup>2</sup> WoFl, 2,0 Stpl. je WE > 90 m <sup>2</sup> WoFl, zusätzlich jeweils 1 Stpl. für Besucher je 3 WE

#### Abkürzungen:

Stpl. = Stellplatz/-plätze  
WE = Wohneinheit/en  
WoFl = Wohnfläche