

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung  
der Gemeinde Ried  
- Stellplatzsatzung -  
vom 09.01.1995

Aufgrund von Art. 98. Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Ried folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Ried. Soweit verbindliche Bebauungspläne abweichende Regelungen treffen, gehen diese Regelungen dieser Satzung vor.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend § 58 Abs. 5 und 3 BayBO,

- a) Wenn eine bauliche Anlage oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
- b) Bei Änderung einer baulichen Anlage oder ihrer Benutzung, wenn dies zu einem zusätzlichen Stellplatzbedarf führt. In diesem Fall sind die für die gesamte bauliche Anlage erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 59 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3 Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den Verhältnissen im Einzelfall unter Berücksichtigung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Anlage zu Abschnitt 3 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 12. Februar 1978 (MABL S. 181/189) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist die im Einzelfall erforderliche Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch die im Einzelfall erforderliche Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge zu erwarten ist, sind auch die im Einzelfall erforderlichen Stellplätze zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.
- (7) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

#### § 4 Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzpflicht wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Baugrundstück (Art. 58 Abs. 6 Satz 1 BayBO).
- (2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzpflicht die Stellplätze oder Garagen auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (Art. 58 Abs. 6 Satz 2 BayBO). Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als 150 m Fußweg beträgt.
- (3) Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage im Sinne von Art. 56 BayBO auf dem Baugrundstück oder einem Grundstück nach Abs. 2. Für die Herstellung, die Unterhaltung und die Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen, die in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, gelten die Art. 56 und 57 BayBO. Soweit die Gemeinschaftsanlage nicht bereits besteht, aber bis zur Inbetriebnahme der den Bedarf auslösenden Anlage hergestellt wird, ist Sicherheit für die voraussichtlichen Entstehungskosten in voller Höhe zu leisten.

#### § 5 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

- (1) Die Mindestgröße von Stellplätzen für Personenkraftwagen beträgt 2,5 m x 5 m. Die Stellplätze nach § 3 Abs. 3, 4 und 5 sind in ausreichender Größe herzustellen.
- (2) Stellplätze sollen eingegrünt werden, wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen (Art. 58 Abs. 8 Satz 2 BayBO). Stellplätze für mehr als 10 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern, dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- (3) Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Garagen für Personenkraftwagen mindestens 5 m einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere

Einrichtungen abgegrenzt werden.

- (4) Stellplätze sowie Zufahrtswege zu Stellplätzen und Garagen (einschl. Stauräume) sind so zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, ist diese vom Bauherrn oder sonstigen Verpflichteten einzuholen. Die Entwässerung von Stellplätzen darf nicht über die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.
- (5) Die Herstellung von Garagen anstelle von Stellplätzen oder von Stellplätzen anstelle von Garage kann verlangt werden, wenn die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder die in § 58 Abs. 8 BayBO genannten Erfordernisse das gebieten (Art. 58 Abs. 4 BayBO).
- (6) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze oder Garagen dürfen nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.
- (7) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

#### § 6 Ablöse der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzpflicht kann durch Abschluss eines Ablösevertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück nach § 4 Abs. 2 errichten kann. Der Ablösevertrag kann vom Bauherrn oder einem Dritten (sonstiger Verpflichteter) abgeschlossen werden. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Gemeinde. In den Fällen des § 59 Abs. 1 Satz 2 BayBO kann die Ablösung ganz oder teilweise durch die Bauaufsichtsbehörde verlangt werden (Art. 59 Abs. 1 Satz 2 BayBO).
- (2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich, wenn die Geschossfläche nicht mehr als 10 % vermehrt wird.
- (3) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Die Gemeinde kann die Hinterlieger einer unwiderruflichen Bankbürgschaft über den Ablösebetrag verlangen.
- (4) Der Ablösebetrag pro Stellplatz wird pauschal auf 8.000 DM pro Stellplatz für Personenkraftwagen festgesetzt. Bei Stellplätzen nach § 3 Abs. 3, 4 und 5 errechnet sich der Ablösebetrag im Verhältnis der Mindestfläche nach § 5 Abs. 1 Satz 1 zur Mindestfläche nach § 5 Abs. 1 Satz 2 ausgehend vom Betrag nach Satz 1.
- (5) Der Ablösebetrag wird drei Monate, nachdem die Drittschrift der Baugenehmigung bei der Gemeinde Ried eingegangen ist, fällig.
- (6) Weist der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, die die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb

von 5 Jahren nach, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück oder auf einem nach § 4 Abs. 2 hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der weggefallenen oder nachträglich errichteten Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung ist der vom Bauherrn oder sonstigen Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösebetrag. Dieser vermindert sich pro angelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösevertrages um jeweils 1/5. Nach dem abgelaufenen fünften Jahr seit Abschluss des Ablösevertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung. Die Wahrung der jeweiligen Fristen bestimmt sich mit dem Eingang der vollständigen für den Nachweis erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde Ried.

#### § 7 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen nach Art. 77 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

#### § 8 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Diese Satzung findet keine Anwendung auf alle Bauanträge, die bis zur Rechtskraft dieser Satzung bei der Gemeinde eingegangen sind.

Ried, 09.01.1996

gez.

Klaß  
Erster Bürgermeister

Anlage zu § 3 der Stellplatzsatzung

**Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

| Nr.  | Verkehrsquelle   | Zahl der Stellplätze (Stpl.)  | zusätzl. Stellplätze für Besucher  |
|--|--|---|--|
| <b>1 Wohngebäude</b>                                     |  |   |  |
| 1.1  | Einfamilienhäuser (das sind Einzel-/Doppel- und Reihenhäuser bezogen auf je 1 Wohnung)                   | 2 Stpl. je Wohnung  |  |
| 1.2  | Einfamilienhäuser Einliegerwohnung   | 2 Stpl. je Wohnung<br>zusätzl. 1 Stpl. je angefangene 25 qm je Einliegerwohnung |  |
| 1.3  | Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen  | 2 Stpl. je Wohnung  | 1)   |
| 1.4  | Gebäude mit Altenwohnungen   | 1 Stpl. je Wohnung  | 1 Stpl. je angefangene 3 Wohnungen   |
| 1.5  | Wochenend- und Ferienhäuser  | 1 Stpl. je Wohnung  |  |
| 1.6  | Wohnheime  | 1 Stpl. je Bewohner   | 1 Stpl. je 10 Bewohner   |
| <b>2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume</b> |  |   |  |
| 2.1  | Büro- und Verwaltungsräume allgemein   | 1 Stpl. je volle 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mind. 2 Stellplätze              | 1 Stpl. je angefangene 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche                         |
| 2.2  | Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.) | 1 Stpl. je volle 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche mind. 4 Stellplätze               | 1 Stpl. je angefangene 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche                          |
| <b>3 Verkaufsstätten</b>                                 |  |   |  |
| 3.1  | Läden, Waren- und Geschäftshäuser  | 1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten  | 1 Stpl. je volle 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche mind. 2 Stpl. je Laden |
| 3.2  | Verbrauchermärkte Einkaufszentren  | 1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten  | 1 Stpl. je volle 10 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche                        |

| <b>4 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b> |  |   |   |
|--|--|---|---|
| 4.1  | Gaststätten  | 1 Stpl. je 1,5<br>Beschäftigten   | 1 Stpl. je volle 10 m <sup>2</sup><br>Nettogastraumfläche                           |
| 4.2  | Hotels, Pensionen,<br>Kurheime und ähnliche<br>Beherbergungsbetriebe | 1 Stpl. je 1,5<br>Beschäftigten   | 1 Stpl. je 2 Betten<br>für zugehörigen<br>Restaurationsbetrieb<br>Zuschlag nach 4.1 |
| 4.3  | Discotheken, Tanzlokale  | 1 Stpl. je 1,5<br>Beschäftigten   | 1 Stpl. je 2<br>Sitzplätze  |
| 4.4  | Vergnügungsstätten i. S. v.<br>§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO              | 1 Stpl. je 1,5<br>Beschäftigten   | 1 Stpl. je volle m <sup>2</sup><br>Nutzfläche                                       |
| <b>5 Gewerbliche Anlagen</b>                   |  |   |   |
| 5.1  | Handwerks-, Gewerbe- und<br>Industriebetriebe                        | 1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup><br>Nutzfläche oder je 1,5<br>Beschäftigten 2)    | 1 Stpl. je<br>angefangene 100<br>m <sup>2</sup> Nutzfläche                          |
| 5.2  | Lagerräume, Lagerplätze,<br>Ausstellungs- und<br>Verkaufsplätze      | 1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup><br>Nutzfläche oder je 1,5<br>Beschäftigten 2)    |   |
| 5.3  | Kraftfahrzeugwerkstätten   | 6 Stpl. je Wartungs- oder<br>Reparaturstand                                   |   |
| 5.4  | Tankstellen mit<br>Pflegeplätzen                                     | 8 Stpl. je Pflegeplatz  |   |
| 5.5  | Automatische<br>Kraftfahrwaschanlage                                 | 5 Stpl. je Waschanlage,<br>zusätzlich Stauraum für<br>mind. 10 Kraftfahrzeuge |   |
| 5.6  | Kraftfahrzeugwaschplätze<br>zur Selbstbedienung                      | 3 Stpl. je Waschplatz   |   |

- 1) Sind alle Stellplätze nach Sparte 3 in festen Garagen oder Tiefgaragen angeordnet, ist bei Mehrfamilienhäusern an 6 Wohneinheiten je angefangene 6 Wohneinheiten ein Besucherstellplatz auf der Freifläche zu errichten.
- 2) Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich nach der Nutzfläche zu berechnen, ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverständnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.