



GEMEINDE NIEDERALTEICH

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Niederalteich erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215), folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Niederalteich. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b, zweiter Halbsatz BayBO. Die Satzung gilt auch für die Ablösung von Stellplätzen gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlichen Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Ausgenommen sind, Nutzungsänderungen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden. Ist ein Nachweis der zuletzt genehmigten Nutzung nicht vorhanden, ist der Stellplatznachweis des Bestandes fiktiv zu berechnen und der Stellplatzermittlung anzufügen. Sind Stellplätze abgelöst worden, werden diese auch bei Abbruch der betreffenden Gebäude weiterhin berücksichtigt.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.

- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.
- (5) Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze ist regelmäßig von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen; Autobusse, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge zu schaffen.
- (6) Die herzustellenden Stellplätze müssen mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage zur Verfügung stehen und so lange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändert.

§ 3

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach § 2 dieser Satzung erforderlichen 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. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr der Grundstückseigentümer ist. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstücks, wenn der Fußweg eine angemessene Entfernung zum Baugrundstück beträgt.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde Niederalteich (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde Niederalteich. Der Bauherr hat hier 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.
- (4) Von der Möglichkeit nach Absatz 3 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.

- (5) Die Höhe der Ablöse beträgt im gesamten Gemeindegebiet 3.500 € je abzulösendem Stellplatz.
- (6) Der Ablösevertrag muss vor Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen werden.
- (7) Der Ablösebetrag 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.
- (8) Den Geldbetrag für die Stellplatzablöse hat die Gemeinde Niederalteich gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe c BayBO für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen zu verwenden.
- (9) Mit der Ablöse von Stellplätzen besteht kein Anspruch auf Parkplätze, die im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen.

§ 4

Anforderungen an die Herstellung

- (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 vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung, entsprechend der Vorgaben der BayBO und GaStellV, herzustellen.
- (3) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen. Dies kann beispielsweise durch den Einbau von wasserdurchlässigen Belägen, sowie Pflanzungen von Gehölzen und Bäumen erfolgen.
- (4) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 5

Abweichung

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 6

Schlussbestimmung / Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 02.10.2025 in Kraft.

Niederalteich, 01.10.2025

Albin Dietrich
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die am 16.09.2025 vom Gemeinderat beschlossene Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) wurde am 01.10.2025 in der Gemeindeverwaltung Niederalteich, Guntherweg 3, 94557 Niederalteich, Zimmer 1 (Büro Kämmerei, Frau Leutner) bis 15.10.2025 zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Bekanntmachung an der Gemeindetafel am 01.10.2025 hingewiesen.

Niederalteich, den 01.10.2025

GEMEINDE NIEDERALTEICH

(DS)

Albin Dietrich

1. Bürgermeister