

# **Satzung der Stadt Illertissen über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung)**

Die Stadt Illertissen erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374), und von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08. November 2022 (GVBl. S. 650), folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet von Illertissen (einschl. Ortsteile).
- (2) Soweit für ein Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, gelten abweichende Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert fort.

## **§ 2 Richtzahlen**

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz) ist folgendermaßen zu berechnen:

– Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte / Reihenhaushälfte	= 2,00 Stellplätze je Wohneinheit
– Mehrfamilienhaus	= 1,75 Stellplätze je Wohneinheit
– Betreutes Wohnen	= 0,50 Stellplätze je Wohneinheit
– Arbeitnehmerwohnheime	= 1,00 Stellplatz pro Bett
– „Microloft“ (Wohnungen bis 35 m <sup>2</sup> )	= 1,00 Stellplatz je Wohneinheit
– Obdachlosen / Asyl-Unterkünfte	= 1,00 Stellplatz je 10 Betten

- (1a) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Fahrräder ist folgendermaßen zu berechnen:

– Mehrfamilienhaus	= 1,5 Fahrradstellplätze je Wohneinheit
--------------------	---

- (2) Innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes sind die herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz) wie folgt zu errechnen:

– Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte / Reihenhaushälfte	= 1,50 Stellplätze je Wohneinheit
– Mehrfamilienhaus	= 1,50 Stellplätze je Wohneinheit
– Betreutes Wohnen	= 0,50 Stellplätze je Wohneinheit
– Arbeitnehmerwohnheime	= 1,00 Stellplatz pro Bett
– „Microloft“ (Wohnungen bis 35 m <sup>2</sup> )	= 1,00 Stellplatz je Wohneinheit
– Obdachlosen / Asyl-Unterkünfte	= 1,00 Stellplatz je 10 Betten

- (2a) Innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes sind die herzustellenden Stellplätze für Fahrräder wie folgt zu errechnen:

– Mehrfamilienhaus	= 1,5 Fahrradstellplätze je Wohneinheit
--------------------	---

- (3) Pro 50 Kfz-Stellplätzen muss ein Behindertenparkplatz vorgehalten werden.
- (4) Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma die Stellplatzzahl zu ermitteln und auf eine ganze Zahl aufzurunden. Im Übrigen gelten als Richtzahlen die Mittelwerte nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu Art. 47 BayBO.
- (5) Für Mehrfamilienhäuser mit fünf oder mehr Wohnungen und für betreutes Wohnen sind zusätzlich zu dem in § 2 Abs. 1 und 2 der Satzung festgelegten Stellplatzschlüssel oberirdische Besucherstellplätze nachzuweisen. Die Anzahl der Besucherparkplätze beträgt 10% der nach § 2 Abs. 1 und 2 der Satzung notwendigen Stellplätze, aufzurunden auf eine ganze Zahl. Diese Besucherstellplätze dürfen keiner Wohnung zugeordnet werden und sind frei zugänglich zu halten. Besucherstellplätze sind eindeutig als solche zu kennzeichnen, zum Beispiel durch eine Beschilderung mit der Aufschrift „Besucherstellplatz“.
- (6) Bei gewerblich genutzten Betrieben reduziert sich die erforderliche Stellplatzanzahl um 10 % sofern sich im Umkreis von 200 m (Luftlinie) eine ÖPNV-Haltestelle befindet. Betriebe, die die Reduzierung in Anspruch nehmen, sollen ihren Mitarbeitern eine ÖPNV-Bezuschussung gewähren.
- (7) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (8) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung und Verkehrsquelle getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

### **§ 3 Stellplatznachweis**

- (1) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlage nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. In den Plänen müssen die Einstellplätze 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. Die Stellplätze müssen jeweils unabhängig voneinander anfahrbar sein.
- (2) Neben der zeichnerischen Darstellung gem. § 3 Abs. 1 der Satzung ist in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzbezeichnung unter Angabe der Stellplatzrichtzahl (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher etc.) aufzunehmen.

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

- (1) Die Stellplätze müssen in ihrer Beschaffenheit den Vorgaben des § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie des Art. 47 BayBO in der jeweils gültigen Fassung entsprechen. Die Mindestbreite der Stellplätze muss 2,50 m betragen. Türen und Tore dürfen nicht in den öffentlichen Raum ausschwenken.
- (2) Stellplatzanlagen ab 4 PKW sind durch Bäume/Büsche angemessen zu gestalten. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist für je 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen und zu erhalten (siehe Anlage 1). Der Durchmesser der Baumscheibe

muss mindestens der Breite eines Stellplatzes entsprechen. Für die zu pflanzenden Bäume ist eine Pflanzgrube von min. 12 m<sup>3</sup> und min. 1,5 m Tiefe auszuheben.

Bei ungeeigneten Bodenverhältnissen, soll die Pflanzgrube mit mindestens 12 m<sup>3</sup> hochwertigem Substrat verfüllt werden. Das Substrat sollte bei leichter Verdichtung einen guten Wasser- und Lufthaushalt aufweisen und Strukturstabil sein. Für Baumstandorte mit stark frequentierten Kfz-Verkehr sind Baumschutzgitter anzubringen.

- (3) Oberirdische Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Untergrund herzustellen. Asphaltierte Stellplätze sind nicht zulässig.
- (4) Maximal 50 % der Grundstückslänge darf als Zufahrt zu privaten Stellplätzen bzw. als Hofeinfahrt ausgewiesen werden.
- (5) Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen. Die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder bemisst sich nach § 2 Abs. 1a und 2a der Satzung. Dezimalen sind kaufmännisch auf volle Stellplätze zu runden. Die Mindestfläche für einen Fahrradstellplatz muss 1,50 m<sup>2</sup> betragen. Fahrradstellplätze auf Privatgrundstücken müssen barrierefrei von einer öffentlichen Verkehrsfläche zugänglich sein.

### **§ 5 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Eine Ablösung gem. Art. 53 BayBO kommt nur in Betracht, wenn die Anlegung von Stellplätzen oder die Errichtung von Garagen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich oder ortsplanerisch nicht vertretbar ist. Eine Ablösung von Stellplätzen ist für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Eine Ablösung von Stellplätzen ist auf maximal 10% der nachzuweisenden Stellplätze für Mehrfamilienhäuser ab einem Stellplatznachweis von 15 Stellplätzen begrenzt.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird für Kfz-Stellplätze pauschal auf 20.000 Euro innerhalb des festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt Illertissen“ und 17.500 Euro außerhalb des festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt Illertissen“ festgesetzt.
- (4) Der Betrag ist je zur Hälfte bei Erteilung der Baugenehmigung und bei der Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens fällig. Zur Sicherung des Anspruches der Stadt Illertissen auf Zahlung der vereinbarten Summe legt der Bauherr entsprechende Bankbürgschaften vor. Damit verbundene Kosten trägt der Bauherr.
- (5) Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt wird oder die Baugenehmigung erlischt. Bei einer Änderung der Planungen oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.
- (6) Über die Zulässigkeit der Stellplatzablösung entscheidet im Einzelfall der zuständige Ausschuss des Stadtrates.

## **§ 6 Befreiungen**

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Illertissen erteilt werden.

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## **§ 8 Inkrafttreten**

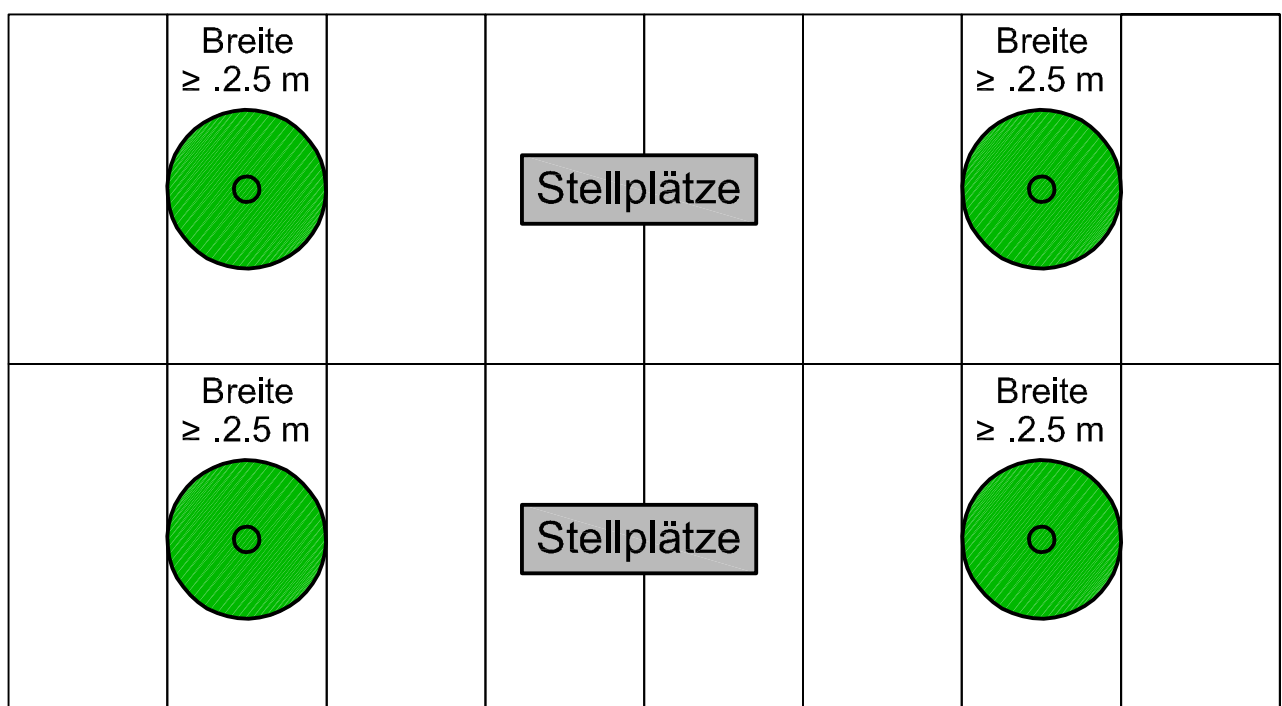
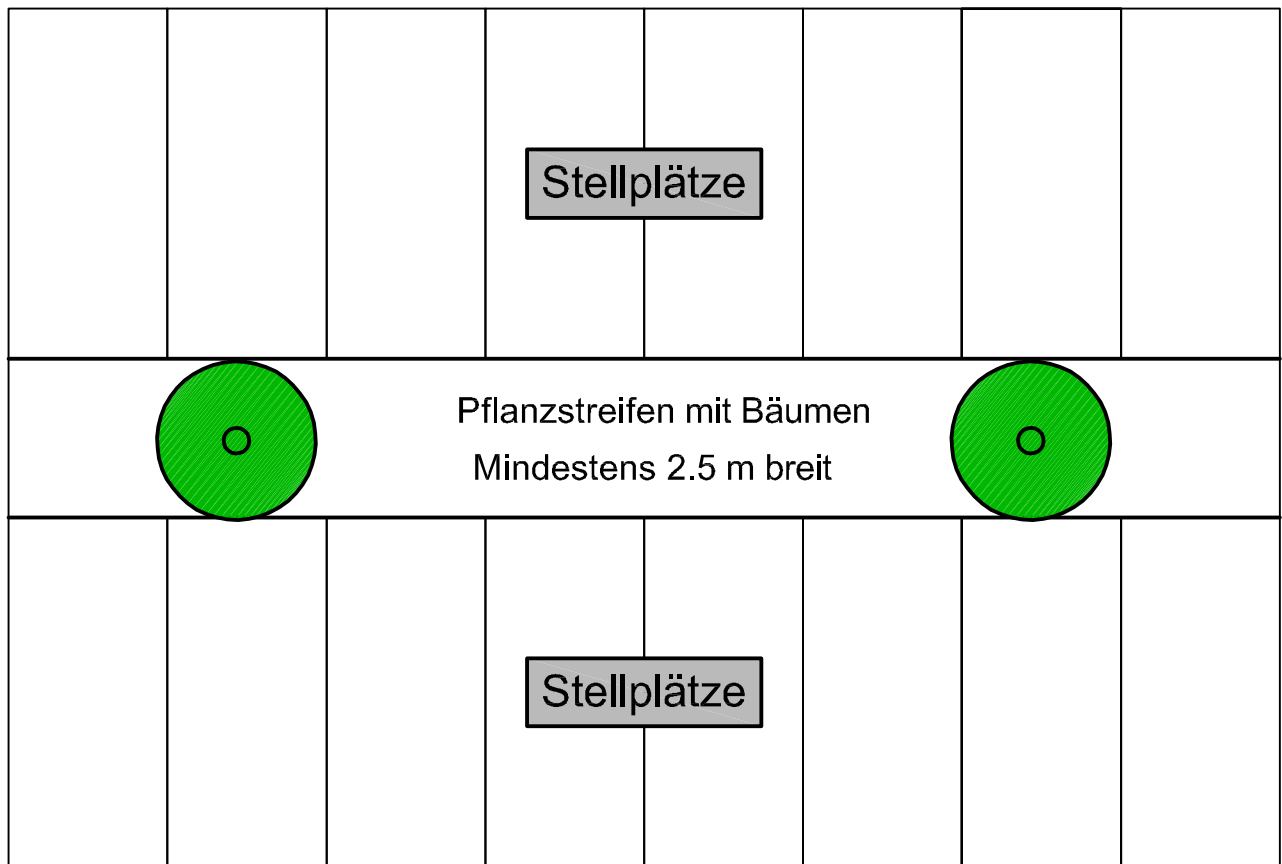
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle vorhergehenden Stellplatzsatzungen außer Kraft. Baugesuche, die bereits bis zum Tag des Inkrafttretens dieser Satzung bei der Stadt Illertissen eingegangen sind, bleiben hiervon ausgenommen.

Illertissen, 20.12.2022

Jürgen Eisen  
Erster Bürgermeister

# Anlage 1

## Doppelreihige Stellplatzanordnung



Baum mit Pflanzgrube mind. 12m³