

Beschlussvorlage BA/979/2025



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Baumgartner

Beratung
Marktgemeinderat

Datum
08.07.2025

öffentlich

Betreff

Erlass der Satzung des Marktes Isen über die Anzahl, die Ablöse und die Beschaffenheit von Stellplätzen (Stellplatzsatzung -StS-)

Sachverhalt:

Durch das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz Bayern wird die bisher in der Bayerischen Bauordnung geregelte Stellplatzpflicht zum 01.10.2025 kommunalisiert.

Eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen gilt künftig nur noch, wenn der Markt Isen dies durch Satzung angeordnet hat.

Im Übrigen treten bestehende Stellplatzsatzungen welche die in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen überschreiten zum 01.10.2025 außer Kraft.

Die Stellplatzsatzung des Marktes Isen ist aus den vorgenannten Gründen zu überarbeiten und an die künftige Rechtslage anzupassen bzw. neu zu erlassen.

In Abstimmung mit mehreren Nachbargemeinden wurde von der Verwaltung auf Grundlage eines Satzungsmusters des Bayerischen Gemeindetages eine neue Stellplatzsatzung ausgearbeitet.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt folgende Satzung des Marktes Isen über die Anzahl, die Ablöse und die Beschaffenheit von Stellplätzen (Stellplatzsatzung -StS-).

„Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Beschaffenheit von Stellplätzen (Stellplatzsatzung -StS-)

Der Markt Isen erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung 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 gesamten Gemeindegebiet des Marktes Isen.

(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 zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

(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.

(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.

§ 3

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

(1) Die nach §§ 2 und 3 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.

(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 in angemessener Höhe gegenüber dem Markt Isen (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Höhe der Ablösebeträge wird vom Marktgemeinderat beschlussmäßig festgelegt und fortgeschrieben. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen des Marktes Isen. Der Bauherr hat 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 der Ablöse 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.

§ 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) Bei überdachten Stellplätzen mit offenen Seitenwänden (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

- (3) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (4) Die Mindestbreite von Stellplätzen beträgt 2,50 m. Die Mindestlänge von Stellplätzen beträgt 5,00 m
- (5) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.
- (6) Zur Vermeidung von Flächen mit hohen thermischen oder hydrologischen Lasten ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterassen) anzulegen. Zur Vermeidung von Flächen mit erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem sowie wohnklimatischem Wert sind Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.
- (7) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder anzubringen.
- (8) Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.
- (9) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

§ 5

Abweichungen

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

§ 6

Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am 30.09.2025 in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatz- und Garagensatzung vom 18.02.1998 außer Kraft.“