Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Nersingen 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. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende örtliche Bauvorschrift als

SATZUNG

§ 1
Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Nersingen einschließlich der Ortsteile Leibi, Ober- und Unterfahlheim und Straß.
(2) Regelungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, gelten unverändert fort.
(3) Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b zweiter Halbsatz BayBO sind ausgenommen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden.

§ 2
Stellplatz-Begriff

(1) Stellplätze im Sinne dieser Satzung sind geeignete, befestigte Flächen, die zum Abstellen eines beliebigen Personenkraftwagens benötigt werden. Umfasst sind sowohl offene oder überdachte Flächen als auch Garagen.
(2) Zum Parken geeignete Flächen auf öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen zählen nicht zu den Stellplätzen im Sinne dieser Satzung.

§ 3
Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge

Die Verpflichtung zur Herstellung geeigneter Stellplätze besteht

- bei der Errichtung von Anlagen, deren Nutzung einen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lässt (Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO) oder

- wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

§ 4
Anzahl der erforderlichen Stellplätze

(1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 Abs. 2 BayBO herzustellenden Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden.

(2) Für Nutzungen, die von der Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

(3) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten. Die Ermittlung erfolgt gesondert für jede Nutzungseinheit. Dabei werden betrieblich erforderliche Nebennutzungen der Hauptnutzung zugeordnet.

(4) Für Anlagen mit regelmäßigen Lastkraftwagenverkehr soll auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachgewiesen werden. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, soll auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachgewiesen werden.

(6) Für Anlagen, bei denen ein erhöhter Besucherverkehr mittels Personenkraftwagen zu erwarten ist, soll auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Besucher nachgewiesen werden.

(7) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.

§ 5
Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück.

(2) Es kann gestattet werden, dass zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenen oder fremden Grundstücken in der Nähe hergestellt werden. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 100 m Fußweg beträgt (Art.47 Abs.3 Nr. 2 BayBO).

(3) Stellplätze, Carports und Garagen dürfen auf dem Grundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 2 nicht errichtet werden, wenn

- aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze, Carports oder Garagen angelegt werden dürfen,
- das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen, Carports oder Garagen nicht geeignet ist oder
- wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

Über die Eignung eines Stellplatzes entscheidet die Bauverwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen.

§ 6
Ablösung der Stellplatzpflicht

(1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde Nersingen erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes (§ 4 Abs. 2 StS) herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde Nersingen. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrages; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.

(2) Von der Möglichkeit zur Stellplatzablöse werden Spielhallen und Mehrfamilienhäuser (außer Sozialer Wohnungsbau), bei denen durch Aufteilung von bestehenden größeren Wohneinheiten kleinere Wohneinheiten unter 35 m² Wohnfläche entstehen, ausgeschlossen. Bei Mehrfamilienhäusern (außer Sozialer Wohnungsbau) wird die Ablösemöglichkeit für Neubauvorhaben mit mehr als 20 Wohneinheiten auf 15% begrenzt. Ist ausnahmsweise auf einem solchen Grundstück oder in der Nähe des Grundstücks (nach § 5 Abs. 2) die Herstellung der Stellplätze in ausreichender Zahl nicht möglich, kann eine weitergehende Ablösung gewährt werden. Bei ausschließlich gewerblich genutzten Flächen wird die Möglichkeit zur Ablöse der herzustellenden Stellplätze auf 25% begrenzt.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

(4) Der Ablösungsbetrag beträgt 10.000 EUR pro Stellplatz.

(5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb eines Monats nach Bestandkraft der Baugenehmigung zur Zahlung fällig, sofern keine Ratenzahlung vereinbart wird.

(6) Innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Abschluss des Ablösungsvertrages hat der Bauherr eine Sicherheitsleistung in Höhe von 2.500 EUR pro Stellplatz zu erbringen.

(7) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von fünf Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme nach der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem fünftem Jahr, seit Abschluss des Ablösungsvertrages, entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

§ 7
Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

(1) Stellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein.

(2) Nach Möglichkeit soll eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorgesehen werden; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(3) Stellplätze sollen eine Mindestlänge von 5,00 Metern und eine Mindestbreite von 2,50 Metern aufweisen.

§ 8
Zeitpunkt der Herstellung

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und so lange erhalten bleiben, wie sich die für Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

§ 9
Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Nersingen Befreiungen erteilen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde oder das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Art. 63 BayBO bleibt unberührt. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

§ 10
Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen 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.

§ 11
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Stellplatzsatzung vom 27.02.2019 außer Kraft.

Nersingen, den 24.09.2025

Gerhard Jehle
Zweiter Bürgermeister

Anlage

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	**Wohngebäude**		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je Wohneinheit bis 60 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohneinheit über 60 m² Wohnfläche Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	–
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2.	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m² NUF[1)]	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m² NUF[1)], mindestens 3 Stellplätze	75
3.	**Verkaufsstätten**		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	**Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen**		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90

4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
5.	**Sportstätten**		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m² Sportfläche	–
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m² Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m² Grundstücksfläche	–
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	–
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m2 Sportfläche	–
6.	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m2 Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m² NUF[1)], mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	**Krankenanstalten**		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m² NUF[1)], mindestens 3 Stellplätze	75
8.	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**		

8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	--
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
9.	**Gewerbliche Anlagen**		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m² NUF[1)] oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m² NUF[1)] oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage[2)]	–
10.	**Verschiedenes**		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1 500 m2 Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

[1)] NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

[2)] Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.