

Satzung des Marktes Scheidegg über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung

(Stellplatzsatzung)

vom 25. September 2020

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Scheidegg folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet des Marktes Scheidegg, mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten, sofern diese nach dem 01.01.2021 in Kraft getreten sind.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,

- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3 Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO 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 besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen, die in der Anlage aufgeführt sind, zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende 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 eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z. B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz 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 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht; Ablösung

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einen geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).

(2) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 1 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.

(3) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, der im Ermessen der Gemeinde liegt.

(4) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(5) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 6.000,00 € pro Stellplatz festgesetzt.

(6) Bei vom Marktgemeinderat genehmigten Stellplatzablösungen ist der Ablösebetrag innerhalb von 14 Tagen nach der Genehmigung beim Markt Scheidegg als Sicherheit zu hinterlegen. Der Ablösungsbetrag ist mit Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

(7) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, welcher die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkraft-Treten dieser Satzung abgeschlossen hat, innerhalb von 5 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 aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung ist der von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach abgelaufenem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung. Eine Verzinsung des Rückforderungsbetrages findet nicht statt.

§ 5 Ausstattung von Stellplätzen

(1) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; 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. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkws sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Stellplätze harmonisch in die vorhandene Landschaft eingebunden werden können und der Übergang in die freie Landschaft durch Sträucher und Bäume gestaltet wird.

(2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mindestens 5 m, einzuhalten. Dies gilt nicht bei sogenannten offenen Garagen (Carports). Der Stauraum bzw. die offene Garage (Carport) darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden. Bei Einfamilienhäusern ohne und mit Einliegerwohnungen (Ziff. 1.1 und 1.2 der Richtzahlenanlage gem. § 3) die insgesamt nicht mehr als 3 Stellplätze erfordern, ist eine Abgrenzung durch automatisch öffnende oder absenkbare Absperrungen jedoch zulässig. Davon unberührt bleiben die Vorschriften der „Garagenverordnung“ in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(4) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Sind nach dieser Satzung Besucherparkplätze

nachzuweisen, ist der jeweils erste Besucherparkplatz behindertengerecht auszugestalten. Die Besucherparkplätze sind entsprechend zu kennzeichnen.

§ 6 Abweichungen

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 2, 3 und 5 dieser Satzung verstößt.

§ 8 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01. Januar 2021 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 02.11.2001 außer Kraft.

Scheidegg, den 25. September 2020

MARKT SCHEIDEGG

Ulrich Pfanner
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 25.09.2020 in der Verwaltung des Marktes Scheidegg zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am _____ angeheftet und am _____ wieder abgenommen.

Scheidegg, den _____

MARKT SCHEIDEGG

Hörmann
Verwaltungsrat

Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf

Richtzahlen für den Stehplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellpl. (St)	hiervon für Besucher in %
1.0 Wohngebäude			
1.1	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	2 Stellplatz/WE	–
1.2	Mehrfamilienhäuser (das sind Wohngebäude mit mehr als 3 WE)	2 St./WE	10 %
1.3	Einlieger- und Kleinwohnungen (bis 35 m ² Wohnfläche, in Gebäuden der Ziff. 1.1 und 1.2) sowie <i>Kleinhäuser (sog. Tinyhäuser) bis zu 35 m² Wohnfläche</i>	1 St/WE	
1.4	Wochenendhäuser	2 St./WE	–
1.5	Kinder- und Jugendheime	1 St./15 Betten, jedoch mind. 3 St.	75 %
1.6	Schwesternwohnheim	1 St./3 Betten, jedoch mind. 3 St.	10 %
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	1 St./2 Betten, jedoch mind. 3 St.	20 %
1.8	Altenwohnungen	1 St./WE, jedoch mind. 3 St.	75 %
1.9	Altenwohnheime	1 St./3 WE, jedoch mind. 3 St.	75 %
2.0 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 St./30 m ² NF	20 %
2.2	Räume mit erhebl. Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen usw.)	1 St./20 m ² NF, jedoch mind. 4 St.	75 %
3.0 Verkaufsstätten			
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 St./30 m ² VF, jedoch mind. 2 St. je Laden	75 %
3.2	Einkaufszentren, SB-Verkaufseinrichtungen mit anteilmäßig hohem Nicht-Lebensmittel-Sortiment	1 St./20 m ² VF	75 %
3.3	Verbrauchermärkte SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscountmärkte	1 St./10 m ² VF	90 %
3.4	Geschäftshäuser mit sehr geringem Besucherverkehr (z. B. Möbelhaus)	1 St./60m ² VF	75 %
4.0 Versammlungsstätten, Kirchen (keine Sportstätten)			
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 St./5 Sitz- oder Besucherplätze	90 %
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Kino, Schulaulen, Vortragssäle)	1 St./7 Sitz- oder Besucherplätze	90 %
4.3	Gemeindekirchen	1 St./20 Sitzplätze	90 %

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellpl. (St)	hiervon für Besucher in %
5.0 Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze, z. B. Trainingsplätze	1 St./200 m ² Sportfläche	–
5.2	Sportplätze mit Besucherplätzen	1 St./200 m ² Sportfläche, zusätzl. 1 St./10 Besucherplätze	–
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 St./50 m ² Hallenfläche	–
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 St./50 m ² Hallenfläche zusätzl. 1 St. je 10 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 St./200 m ² Grundstücksfläche	–
5.6	Hallenbäder	1 St./5 Kleiderablagen	–
5.7	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 St./Spielfeld	–
5.8	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 St./Spielfeld zusätzlich 1 St./10 Besucherplätze	–
5.9	Minigolfplätze	6 St./Minigolfanlage	–
5.10	Kegel-, Bowlingbahnen	4 St./Bahn	–
6.0 Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 St./10m ² GRF und 1 St./20 m ² FSF, soweit die FSF die GRF übersteigt	75 %
6.2	Gaststätten mit überörtlicher Bedeutung	1 St./7m ² GRF und 1 St./10 m ² FSF, soweit die FSF die GRF übersteigt	90 %
6.3	Biergärten	1 St./15 m ² FSF	95 %
6.4	Hotel, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 St./2 Zimmereinheiten; für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1, 6.2 oder 6.3	75 %
6.5	Ferienwohnungen	1 St./WE mit max. 5 Betten	95 %
6.6	Motel	1 St./Zimmereinheit	95 %
6.6	Jugendherbergen	1 St./10 Betten	75 %
7.0 Vergnügungsstätten			
7.1	Spielhallen	1 St./20 m ² NF, jedoch mind. 3 St.	90 %
7.2	Diskotheken	1 St. /5 m ² GRF	90 %
7.3	Sonstige Vergnügungsstätten	1 St./7 m ² GRF, jedoch mind. 3 St.	90 %
8.0 Krankenanstalten, Pflegeheime			
8.1	Krankenanstalten, Sanatorien und Kuranstalten die überwiegend für Kinder und Jugendliche betreiben wird	1 St./6 Betten, min. 3 je Anstalt	75 %
8.2	Krankenanstalten nach dem Bay. Krankenhausbedarfsplan	1 St./4 Betten	60 %
8.3	andere Krankenanstalten, Sanatorien, Kuranstalten	1 St./3 Betten	25 %
8.4	Altenheime, Pflegeheime	1 St./6 Betten, jedoch mind. 1 St./2 Mitarbeiter	75 %
9.0 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
9.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sondervolksschulen	1,2 je Schulklasse	–
9.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsfachschulen über 18 Jahre	1,2 je Schulklasse, zusätzl. 1 St. / 8 Schüler	–
9.3	Berufsbildungswerke,	1,0 je 5 Auszubildende	–

Nr. Verkehrsquelle	Zahl der Stellpl. (St)	hiervon für Besucher in %
Ausbildungsstätten		
9.4 Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	2,2 je Kindergarten-Gruppenraum, jedoch mindestens 2 St.	–
9.5 Jugendfreizeitheime und dgl.	1 St. / 10 Besucherplätze	–
10.0 Gewerbliche Anlagen		
10.1 Handwerks- und Industriebetriebe	1 St. / 50 m ² NF oder je 2 Beschäftigte	20 %
10.2 Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 St. / 80 m ² NF oder je 2 Beschäftigte	–
10.3 Kraftfahrzeugwerkstätten	6 St. / Wartungs- und Reparaturstand	–
10.4 Tankstellen mit Pflegeplätzen	6 St./Pflegeplatz	–
10.5 Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 St. / Waschanlage; zusätzlich ein Stauraum von 5 Pkws	–
10.6 Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 St. / Waschplatz	–
11.0 Verschiedenes		
11.1 Kleingartenanlagen	1 St./ Kleingarten	–
11.2 Friedhöfe	1 St. / 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 St.	–

Ergänzende Festlegungen:

- Die errechnete Stellplatzzahl wird auf jeweils einen vollen Stellplatz aufgerundet.
- Bei baulichen Anlagen mit verschiedenen Verkehrsquellen errechnet sich die gesamte Stellplatzzahl aus der Summe der nach der jeweiligen Verkehrsquelle ermittelten Stellplätze.
- Ist bei Verkehrsquellen aus der Ziff. 3 die Lagerfläche größer als 50 % der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziff. 10.2 zu berechnen.
- Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
- Altenwohnungen im Sinne der Satzung sind Wohnungen, welche für Personen errichtet und/oder bereit gehalten werden, welche das 65. Lebensjahr vollendet haben und wo der Erhalt dieser Nutzung für den Markt Scheidegg oder den Freistaat Bayern dinglich abgesichert ist.
- Abkürzungen:
 - WE = Wohneinheit
 - St. = Stellplatz
 - GRF = Gastraumfläche
 - FSF = Freischankfläche
 - NF = Nutzfläche