

Satzung
der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm über die erforderliche Zahl der Stellplätze für
Kraftfahrzeuge sowie die Ablösebeträge für Kraftfahrzeugstellplätze
(Kfz-Stellplatzsatzung)

vom 19.11.2020

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm erlässt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) und 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 Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) folgende Satzung:

§ 1
Anzahl von Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung oder Änderung baulicher oder anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Gleiches gilt für die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn sich dadurch der Bedarf an Stellplätzen gegenüber dem bisherigen Zustand erhöht. Statt der Stellplätze können auch Garagen errichtet werden, sofern nicht Festsetzungen eines Bebauungsplanes entgegenstehen. Überdachte Stellplätze (Carports) gelten als offene Garagen und damit ebenfalls als Garagen im Sinne dieser Satzung. Die Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen richtet sich nach Lage, Nutzung, Art und Umfang der baulichen oder anderen Anlage.
- (2) Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze werden die Richtzahlen gemäß Anlage 1 zu dieser Satzung zugrunde gelegt. Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer fünf an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Das in der Anlage 1 genannte Altstadtgebiet ist in dem dieser Satzung beigefügten Lageplan (Anlage 3) dargestellt.
- (3) Die Anzahl der Stellplätze für Wohngebäude beträgt für
 - 3.1 Einfamilienhäuser (Ziff. 1.1 der Richtzahlen),
das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit 1 Wohnung -> **2 Stellplätze**
 - 3.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen (Ziff. 1.2 der Richtzahlen) vorbehaltlich Nr. 3.3 bis 3.5
 - a. pro Wohnung mit einer Größe bis 60,0 qm -> **1 Stellplatz**
 - b. pro Wohnung mit einer Größe über 60,0 qm bis 75 qm-> **1,5 Stellplätze**
 - c. pro Wohnung mit einer Größe über 75 qm-> **2 Stellplätze**
 - 3.3 Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen (Ziff. 1.2 der Richtzahlen) im sozialen Wohnungsbau, solange die Wohnungen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ haben
 - a. Pro Wohnung mit einer Größe bis 60 qm: 0,25 Stellplatz
 - b. Pro Wohnung mit einer Größe über 60,0 qm: 0,5 Stellplatz
 - 3.4 Abweichend von den Nummern 3.1 und 3.2 sind in Ortsteilen außerhalb der in Anlage 4 genannten Kernstadt 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.
 - 3.5 Bei Mehrfamilienhäusern gemäß Nummer 3.2 kann 1 Car-Sharing-Stellplatz bis zu 6 der herzustellenden Stellplätze ersetzen, sofern noch mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit zur Verfügung steht. Die gemäß Satzung herzustellenden Besucherstellplätze bleiben von der Verrechnung unberührt. Hierzu ist ein gesonderter Vertrag mit der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vor Erteilung einer baurechtlichen Zulassung für Vorhaben nach § 1 Absatz 1 zu schließen.
 - 3.6 Bei der Berechnung der Wohnfläche werden Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze nicht angerechnet, auch wenn sie ausschließlich zum Wohnraum gehören.

§ 2

Erfüllung der Stellplatzverpflichtung

- (1) Die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst herzustellen.
- (2) Ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze bzw. Garagen auf dem Baugrundstück nicht möglich, so kann deren Herstellung in der Nähe des Baugrundstückes gestattet werden, wenn
 1. ein geeignetes Grundstück dafür zur Verfügung steht und
 2. seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
- (3) 3.1 Kann der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinen oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen, so kann er die Herstellungsverpflichtung auch dadurch erfüllen, dass er gegenüber der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm die erforderlichen Stellplätze ablöst. Diese Art der Erfüllung der Verpflichtung kann von der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm teilweise verlangt werden, wenn und soweit die Stellplätze oder Garagen nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder sonstiger örtlicher Bauvorschriften auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe nicht errichtet werden dürfen.

3.2 Im in der Anlage 3 genannten Altstadtgebiet können Stellplätze grundsätzlich abgelöst werden, wenn bzw. soweit wenigstens 1 Stellplatz je Wohneinheit hergestellt werden kann.

3.3 Für die Ablösung ist ein beidseitiger Vertrag - vor Erteilung einer baurechtlichen Zulassung für Vorhaben nach § 1 Absatz 1 - zu schließen. Der Ablösebetrag beträgt je erforderlichen Stellplatz 12.500,00 €.

Auf den Abschluss eines Ablösevertrags besteht kein Rechtsanspruch; für Nutzungen nach Ziff. 6.2 der Richtzahlen scheidet ein Ablösevertrag generell aus.
- (4) Der Ablösebetrag ist, soweit im Vertrag keine abweichende Regelung getroffen wird, innerhalb 14 Tage nach Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (5) Im Falle des Nachweises bzw. der Ablöse von Stellplätzen ist für den Bauherrn bzw. Nutzer der baulichen Anlage die Möglichkeit des Anwohnerparkens nach Maßgabe der öffentlichen Parkraumbewirtschaftung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ausgeschlossen.
- (6) Bei Mehrfamilienhäusern gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 3.2 ist jeder Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz zuzuweisen.
- (7) Besucherstellplätze gemäß den Richtzahlen sind in den Bauvorlagen als solche extra darzustellen.

§ 3

Zeitpunkt der Herstellung

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen müssen mit der Fertigstellung der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen. Wird eine Anlage in mehreren Abschnitten errichtet, so sind die für den einzelnen Bauabschnitt erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, sofern diese nicht ausschließlich in einer Gemeinschaftsanlage untergebracht sind. Der Ablösevertrag mit der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

§ 4

Lage und Beschaffenheit der Stellplätze

- (1) Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Auffahr- und Entwicklungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind. Die Zu- bzw. Abfahrtsbreite je Baugrundstück kann insgesamt maximal 10 Meter betragen. Öffentliche Einrichtungen und Einrichtungen sozialer Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) sind von Beschränkungen der maximalen Zu- und Abfahrtsbreite ausgenommen.
- (2) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein. Stauräume vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt vorbehaltlich nachfolgender Ausnahme:

„Bei Einfamilienhäusern im Sinne von § 1 Abs. 3 Ziffer 1 (Ziff. 1.1 der Richtzahlen), das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit 1 Wohnung ist ein gefangener Stellplatz möglich, wenn dieser unmittelbar von einer gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche angefahren wird. Ein weiterer gefangener Stellplatz ist auch noch für eine zweite Wohnung in Einfamilienhäusern im vorstehenden Sinne möglich, soweit diese Wohnung nicht größer als 60 qm ist. Diese Möglichkeit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden.“

- (3) Die Größe der Stellplätze, die Breite der Fahrgassen und ihre Kennzeichnung ergeben sich aus § 4 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Abweichend davon muss das Mindestmaß für einen Stellplatz 2,50 m x 5,00 m betragen.
- (4) Stellplätze sind so umweltfreundlich wie möglich in ihre Umgebung einzufügen. Soweit möglich sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z.B. Pflaster-
rasen) zu wählen. Oberirdische Stellplätze als auch oberirdische Garagen sind durch Bäume zu gliedern. Dabei ist zur Gliederung und Beschattung der Stellplätze nach jedem vierten Stellplatz (inkl. Garagen) ein standortgerechter, möglichst einheimischer Baum (2. Ordnung, Stammumfang 14–16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (d. h. ggfs. entsprechend zu ersetzen). Für Baumpflanzungen ist eine Pflanzgrube mit Mindestmaßen (Breite und Länge) von je 2,5 m und einer Mindestfläche von 8 m² nachzuweisen. Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Stellplätzen sind zum öffentlichen Straßenraum durch einheimische Sträucher und/oder Staudenpflanzungen einzugrünen.
- (5) Bei allen Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen mit drei oder mehr Wohneinheiten sowie bei öffentlich zugänglichen Bauten ist mindestens ein Stellplatz derart zu gestalten, dass bei Bedarf eine spätere Nutzung als Stellplatz für Schwerbehinderte möglich ist (s. Anlage 2; Ziffer 1). Bei Wohnanlagen und öffentlich zugänglichen Bauten ab 50 notwendigen Stellplätzen sind 3 % der notwendigen Stellplätze für Schwerbehinderte herzustellen (s. Anlage 2; Ziffer 2). Die Berechnung erfolgt unter Anwendung des § 1 Abs. 2 Satz 2. Stellplätze für Schwerbehinderte sind entsprechend der DIN 18025-1 auszuführen und unmittelbar an stufenlosen Eingangsbereichen, in Tiefgaragen in der Nähe von Aufzügen anzuordnen. Die Stellplätze für Schwerbehinderte sind entsprechend zu kennzeichnen sowie vom nicht berechtigten Verkehr frei zu halten. Bei öffentlichen Bauten sowie Wohnanlagen ab 50 notwendigen Stellplätzen ist die Anfahrtbarkeit für einen Kleinbus mit der Länge von 7,5 m sowie einer Breite von 3,5 m in Nähe eines behindertengerechten Eingangs sicherzustellen. Bei allen Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen ab drei Wohneinheiten ist die Fläche zur bedarfsweisen Nachrüstung eines Rollstuhlabbstellplatzes nach DIN 18025-1 (s. Anlage 2; Ziffer 3) in Nähe eines behindertengerechten Eingangs vorzuhalten.
- (6) Besucherstellplätze müssen gesondert kenntlich gemacht werden. Sie sind oberirdisch, gut zugänglich und möglichst nah zum öffentlichen Raum anzulegen.
- (7) Bei Mehrfamilienhäusern oder sonstigen Gebäuden mit Wohnungen im Sinne von § 1 Absatz 3 Nummer 3.2 mit mehr als sechs Wohneinheiten sind mindestens 2/3 der Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.
- (8) Werden bauliche oder andere Anlagen errichtet, bei denen Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit entsprechend der Satzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FAbs) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen.

§ 5 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können in begründeten Einzelfällen zulassen werden.

§ 6 Bestandteile

Bestandteil dieser Satzung sind:

1. die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage 1)
2. schematische Darstellung zu § 4 Absatz 5 (Anlage 2)
3. der Lageplan mit Darstellung des Altstadtgebietes (Anlage 3)
4. Lageplan zur Abgrenzung der Kernstadt (Anlage 4)

§ 7 Übergangsregelung

Diese Satzung findet keine Anwendung

1. auf Bauanträge und Bauvoranfragen, die vor Inkrafttreten bereits von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt worden sind,
2. auf Vorhaben, zu denen die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vor Inkrafttreten erklärt hat, dass ein Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden soll,
3. auf Bauanträge und Bauvoranfragen, denen vor Inkrafttreten bereits seitens der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm das gemeindliche Einvernehmen erteilt worden ist.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm über die erforderliche Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablösebeträge für Kraftfahrzeugstellplätze vom 10.12.2015 außer Kraft

Pfaffenhofen a. d. Ilm, 23.11.2020

Thomas Herker
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung über die erforderliche Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die Ablösebeträge für Kraftfahrzeugstellplätze (Kfz-Stellplatzsatzung) der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm vom 19.11.2020 wurde am 25.11.2020 in der Stadtverwaltung, Hauptplatz 18, 2. Obergeschoß, Zimmer-Nr. 2.16 zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil des Pfaffenhofener Kuriers vom 26.11.2020, Seite 36 und durch Veröffentlichung der Bekanntmachung im Internet hingewiesen.

Die Satzung tritt somit am 27.11.2020 in Kraft.

Pfaffenhofen a.d.Ilm, 27.11.2020
I.A.

Roland Weichenrieder