Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Gemeinde Gerzen (Stellplatzsatzung)

Die **Gemeinde Gerzen** erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff., BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff., BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. 619) 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 Gemeindegebiet Gerzen. Sie regelt insbesondere den erforderlichen Stellplatzbedarf, die Gestaltung der Stellplätze sowie die Ablösung dieser Pflicht.

(2) Die Satzung gilt auch für nach Art. 57 BayBO verfahrensfreie Bauvorhaben, sowie für Bauvorhaben, die nach Art. 58 BayBO der Genehmigung freigestellt sind.

(3) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2
Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Satzung haben die nachstehenden Begriffe folgende Bedeutung:

Stellplätze sind Flächen, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Flächen dienen (offener Stellplatz und Garagen). Carports zählen zu den Stellplätzen im Sinne dieser Satzung.

Wohnfläche Die Wohnfläche berechnet sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25.11.2003.

Verkaufsfläche ist der Teil der Fläche, auf der üblicherweise Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Flure, Ein- und Ausgangsbereiche, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Ausstellungsflächen mit direktem Verkauf der ausgestellten Ware und für Kunden zugängliche Lager- und Abholflächen.

Ausstellungsfläche entspricht der Hauptnutzfläche, die zur Aufstellung und Präsentation der Ware dient, einschließlich der Verkehrsflächen, jedoch ohne Sozialräume wie Pausen- oder Personalraum (Teeküche, Toiletten), etc. oder ähnlich untergeordnete Nutzflächen.

Wohngebäude sind insbesondere Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen; ausgenommen Wohnheime (z. B. Seniorenwohnheim).

Mehrfamilienwohnhaus ist ein Wohngebäude, das für mind. drei abgeschlossene Nutzungseinheiten konzipiert ist.

§ 3
Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

(1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen.

(2) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

§ 4
Anzahl der Stellplätze

(1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 1 „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" zu dieser Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.

(2) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach der jeweiligen Nutzungsart ermittelt.

(3) 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.

(4) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass bei zeitlich getrennter Nutzung (Doppelnutzung) die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- und Öffnungszeiten (Wechselnutzung) keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zur erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis muss durch den Bauherrn erbracht werden (z. B. Betriebsbeschreibung).

(5) 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 ausgewiesen werden.

(6) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Busse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen. Ist dies auf dem Baugrundstück nicht möglich, ist der Nachweis an einer geeigneten Stelle in annehmbarer Entfernung zulässig.

(7) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z. B. Motorrad, Radfahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.

§ 5
Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

(1) Die Stellplatzpflicht wird erfüllt durch die Herstellung der notwendigen Stellplätze

1. auf dem Baugrundstück oder
2. auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

Die Benutzung des Grundstücks nach Nr. 2 gilt dann als rechtlich gesichert, wenn im Grundbuch eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten des Grundstücks, auf dem die Stellplätze errichtet werden sollen, und zu Gunsten des Baugrundstücks, eingetragen ist. Diese hat auch die Zufahrt zum Grundstück nach Nr. 2 zu umfassen, sowie die Absicherung in Form der Erfordernis der Zustimmung zur Lösung dieses Rechts aus dem Grundbuch durch den Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde. Diese dingliche Sicherung ist auch dann erforderlich, wenn der Bauherr Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die Stellplätze nachgewiesen werden sollen.

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

§ 6
Ablöse der Stellplatzpflicht

(1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Gemeinde. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.

(2) Der Ablösebetrag wird auf **5.000,00 € je Stellplatz** festgesetzt.

(3) Der Ablösebetrag ist zur Zahlung fällig, wenn mit der Nutzung des Anwesens oder Teilen davon begonnen wird, spätestens aber sechs Monate nach Erteilung der Baugenehmigung.

(4) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bauherrn abzuschließen. Ist keine Baugenehmigung erforderlich, ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

(5) Von der Möglichkeit der Ablöse 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.

§ 7
Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

(1) Es ist eine naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Die Stellplätze und Zufahrten sind in Abhängigkeit von ihrer Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Soweit wasserrechtlich zulässig, ist bei der Oberflächengestaltung der Stellplätze die Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten. Sie sollen sickerfreundlich ausgeführt werden, wenn die Versicherungsfähigkeit des Untergrundes dies zulässt. Für die Stellplatzflächen ist eine ausreichende Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung über öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

(2) Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sind so gering wie möglich zu halten. Mehrere Stellplätze sind so anzuordnen, dass diese über eine gemeinsame Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden können. Begründete Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

(3) Für Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen.

(4) Als Mindestmaß gilt für einen Einstellplatz eine Breite von 2,50 Meter und eine Länge von 5,00 Meter. Im Übrigen gelten bei der Anlegung von Stellplätzen und Garagen sowie der Fahrgassen die Maße und die baulichen Anforderungen nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung.

(5) Ist eine Absenkung von Bordsteinen erforderlich, sind die Kosten hierfür der jeweilige Bauherr oder Grundstückseigentümer vollumfänglich zu tragen. Gleiches gilt für eine ggf. erforderliche Versetzung von Straßenbeleuchtungen, Straßenbegleitbepflanzungen, etc.

(6) Die Vorschriften nach Art. 48 BayBO über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen zur Benutzung durch Menschen mit Behinderungen, Senioren und Personen mit Kleinkindern sind zu beachten.

§ 8
Zeitpunkt der Herstellung

(1) Die Stellplätze sind mit der Bezugsfertigkeit oder Nutzung der baulichen Anlagen herzustellen. Sie müssen so lange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

(2) Die Bepflanzung und Begrünung sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen und abzuschließen.

§ 9
Abweichungen

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

§ 10
Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf Grund der Bayerischen Bauordnung ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung oder die örtliche Bauvorschrift auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Stellplatzsatzung ist ein Bußgeldtatbestand nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO erfüllt.

§ 11
Übergangsregelung

Bei alle Vorhaben nach § 1 dieser Satzung wird für die neu zu schaffenden oder ungenutzten Räume diese Satzung zu Grunde gelegt. Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt der baurechtlichen Entscheidung. Für bestehende baurechtliche Genehmigungen besteht Bestandsschutz.

§ 12
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 15.09.2025 in Kraft

Gerzen, 22.08.2025

BAYERN GEMEINDE GERZEN

Johann Luger
1. Bürgermeister

Anlage 1 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	**Wohngebäude**		
	Grundsatz: Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, beträgt die Zahl der Stellplätze 0,5 je Wohnung. Für Besucher sind keine Stellplätze erforderlich. Ein Nachweis der Bindung ist vorzulegen.		
1.1	**Einfamilienhäuser (1 Wohneinheit)**	2 Stellplätze	---
1.2	**Zweifamilienhäuser (2 Wohneinheiten)** (z. B. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)		
1.2.1	Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung	---
1.2.2	Wohnungen ab 60 m² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohnung	---
1.3	**Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten) und sonstige Gebäude mit Wohnungen**		
1.3.1	Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung	---
1.3.2	Wohnungen ab 60 m² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohnung	---
1.4	**Altenwohnheime, Altenheime, Tagespflegeeinrichtungen, Pflegeeinrichtungen, betreutes Wohnen**	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplatz, mindestens 2 Stellplätze	50
2.	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche, mindestens 2 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 großflächige Einzelhandelsbetriebe)	1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	**Versammlungsstätten (außer Sportstätten)**		
4.1	Versammlungsstätten (z. B. Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
5.	**Sportstätten**		
5.1	Sportplätze (mit und ohne Besucherplätze)	1 Stellplatz je 300 m² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	---
5.2	Tennisplätze (mit und ohne Besucherplätze)	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	---
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m² Hallenfläche	---
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	---

6.	Gaststätten, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m² Gastfläche	75
6.2	Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten	75
6.3	Sonstige Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m² Nutzfläche, mindestens 3 Stellplätze	90

7.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
7.1	Schulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
7.2	Tageseinrichtung für Kinder für bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	---
7.3	Tageseinrichtung für Kinder für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	---

8.	Gewerbliche Analgen		
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10
8.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	---
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	4 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	---
8.4	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage; zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge	---

Gemeinde Gerzen

Bekanntmachung

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Gemeinde Gerzen (Stellplatzsatzung)

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerzen hat oben bezeichnete Satzung im Rahmen der Sitzung vom 21.07.2025 erlassen. Dies wurde am 25.07.2025 bekannt gemacht. Aufgrund einer fehlerhaften Rechtsgrundlage ist diese Satzung nichtig und tritt somit nicht ab dem 01.09.2025 in Kraft.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerzen hat oben bezeichnete Satzung (neue Fassung – Stand: 13.08.2025) im Rahmen der Sitzung vom 21.08.2025 erlassen.

Die Satzung tritt am 15.09.2025 in Kraft.

Die Satzung wird durch Niederlegung in der Geschäftsstelle, Rathausplatz 1, 84175 Gerzen (Zimmernummer 15, 1. Obergeschoss) amtlich bekanntgemacht.

Die Satzung liegt in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Gerzen, Rathausplatz 1, 84175 Gerzen (Zimmernummer 15, 1. Obergeschoss) während der allgemeinen Geschäftszeiten zur Einsicht bereit (§ 4 Satz 1 Bekanntmachungsverordnung).

Gemeinde Gerzen

Gerzen, 22.08.2025

Johann Luger
1. Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE GERZEN

Im Internet veröffentlicht am: 22.08.2025
Offline am: 30.09.2025

Dokument.: Nr**. 307366**