



Satzung
über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen
Stellplätzen (Stellplatzsatzung)
des Marktes Wolnzach
in der Fassung vom 09.02.2023

Präambel

Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach entschließt sich unter Berücksichtigung der seit dem Erlass der Stellplatzsatzung Marktes Wolnzach vom 14.09.2019 in der Anwendung der Stellplatzsatzung gemachten Erfahrungen und unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte eines effizienten, schonenden Umgangs mit Grund und Boden, der Reduzierung von versiegelten Flächen, der Stärkung des Marktzentrums in Wolnzach sowie insbesondere der dort ansässigen Gastronomie- und Gewerbebetriebe und auch der Innerortsbelebung zur Änderung der bisherigen Stellplatzsatzung durch Neuerlass der nachfolgenden Satzung.

--

Der Markt Wolnzach 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) 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 ausreichender Anzahl und 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 oder einer anderen städtebaulichen Satzung entgegenstehen. 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 3 genannte Marktkerngebiet ist in dem dieser Satzung beigelegten 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 ab 2 Wohneinheiten außer
Ziff. 3.1 (Ziff. 1.2 der Richtzahlen)

- 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 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 dem Markt Wolnzach die erforderlichen Stellplätze ablöst. Diese Art der Erfüllung der Verpflichtung kann vom Markt Wolnzach 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 Marktkerngebiet 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 20.000,00 €.

Auf den Abschluss eines Ablösevertrags besteht kein Rechtsanspruch.

Der Marktgemeinderat Wolnzach oder der Bauausschuss entscheidet über jeden einzelnen Fall gesondert und unabhängig.

(4) Der Ablösebetrag ist, soweit im Vertrag keine abweichende Regelung getroffen wird, innerhalb 14 Tage nach Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

(5) Besucherstellplätze sind nur bei Mehrfamilienhäusern und gemäß den Richtzahlen Nr. 1.2 der Anlage 1 in den Bauvorlagen als solche zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen rechnerisch und zeichnerisch extra darzustellen.

§ 3

Zeitpunkt der Herstellung

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen müssen mit der Fertigstellung (Nutzungsaufnahme) 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 dem Markt Wolnzach ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

§ 4

Lage und Beschaffenheit der Stellplätze

(1) Stellplätze dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Auffahr- und Entwicklungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind. Die Zu- bzw. Abfahrtsbreite für Stellplätze 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. Genehmigte Bestandszufahrten sind ebenfalls von Beschränkungen der maximalen Zu- und Abfahrtsbreite ausgenommen.

(2) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein.

Stauräume sind mit sickerfähigen Belägen zu errichten. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. kleine Innerortsgrundstücksgröße) kann dieser Stauraum als Stellplätze anerkannt werden.

Die Festsetzung bezüglich des nachzuweisenden offenen Stauraumes mit einer Länge von mindestens 5,00 Metern ist nur auf Garagen im eigentlichen Sinne des Wortes anzuwenden. Eine Anwendung dieser Festsetzung auf offene Carports erfolgt nicht, sofern diese nicht geschlossen oder eingezäunt 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 2,60 m x 5,20 m betragen; Behindertenstellplätze haben eine Mindestbreite von 3,50 m.

Bei allen Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen mit drei oder mehr Wohneinheiten sowie bei öffentlich zugänglichen Bauten (Art. 48 Abs. 2 Satz 2 BayBO) ist mindestens ein Stellplatz derart zu gestalten, dass bei Bedarf eine spätere Nutzung als Stellplatz für Schwerbehinderte möglich ist. Bei Wohnanlagen und öffentlich zugänglichen Bauten (Art. 48 Abs. 2 Satz 2 BayBO) ab 50 notwendigen Stellplätzen sind 3 % der notwendigen Stellplätze für Schwerbehinderte herzustellen. 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 allen Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen ab drei Wohneinheiten ist die Fläche zur bedarfsweisen Nachrüstung eines Rollstuhlstellplatzes nach DIN 18025-1 in Nähe eines behindertengerechten Eingangs vorzuhalten.

(4) Stellplätze sind so umweltfreundlich wie möglich in ihre Umgebung einzufügen. Soweit möglich sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z.B. Pflasterrasen) 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) Besucherstellplätze müssen gesondert kenntlich gemacht werden. Sie sind oberirdisch, gut zugänglich und möglichst nah zum öffentlichen Raum anzulegen.

(6) Bei Neubauten ab 5 Wohnungen sind mindestens 2/3 der Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze herzustellen, sofern ein Garagengeschloß/Parkdeck geplant ist, kann hiervon in begründeten Einzelfällen abgewichen werden.

(7) 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 Anlage 2 über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder Richtwerte zu § 4 Abs. 7 der Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach auszuführen.

§ 5 Abweichungen

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

§ 6 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Wolnzach. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 7 Bestandteile

Bestandteil dieser Satzung sind:

1. die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage 1)
2. Richtwerte zu § 4 Abs. 7 Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Anlage 2)
3. der Lageplan mit Darstellung des Marktkerngebietes (Anlage 3)

§ 8 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 der Markt Wolnzach vor Inkrafttreten erklärt hat, dass ein Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden soll,
3. auf Bauanträge und Bauvoranfragen, denen vor Inkrafttreten bereits seitens des Marktes Wolnzach das gemeindliche Einvernehmen erteilt worden ist.

§ 9
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen
Stellplätzen (Stellplatzsatzung) des Marktes Wolnzach in der Fassung vom 14.09.2019 außer
Kraft.

Wolnzach, den 10.02.2023


Jens Machold
Erster Bürgermeister