



Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung des Marktes Dinkelscherben (Stellplatz- und Garagensatzung)

Der Markt Dinkelscherben 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.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. 12. 2024 (GVBl. S. 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 mit allen Ortsteilen.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

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

- eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist,
- **oder**
- durch eine Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist (z.B. Schaffung einer Einliegerwohnung, Dachgeschossausbau etc). 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 Garagen und Stellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage zu dieser Satzung. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung. Im Übrigen bemisst sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung
- (2) 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.
- (3) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (4) 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.
- (5) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln.
- (6) Der Vorplatz vor Garagen muss mindestens eine Länge von 5 m aufweisen, damit dieser als Stellplatz ausgewiesen werden kann. Zudem dürfen die Sichtverhältnisse der Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinflusst werden. Eine Ablehnung ist auch dann möglich, wenn das rückwärts Einfahren in die öffentliche Straße eine Gefahr für den fließenden Verkehr und anderen Verkehrsteilnehmern darstellt.

§ 4

Herstellen und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach § 2 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine



Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

- (3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden, soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks möglich ist.
- (4) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. 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.
- (5) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 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.
- (6) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei verfahrensfreien Bauvorhaben vor Baubeginn abzuschließen.
- (7) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 7.000,00 EUR pro Stellplatz festgesetzt.
- (8) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 10 Werktagen nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung auf ein noch zu benennendes Konto zur Zahlung fällig.

§ 5

Anforderungen an die Herstellung

- (1) Es ist eine Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich sollen die Flächen mit einem versickerungsfähigen Belag ausgestattet werden, z.B. Pflasterrasen oder Ähnliches. Für Stellplatzflächen ist die ordnungsgemäße Entwässerung nachzuweisen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke erfolgen. (Sickerschächte oder Rinnen)
- (2) Begrünung der Dächer von Stellplatz- und Garagenanlagen: Dächer mit einer geringen Neigung oder Flachdächer, sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv



entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, kann von der Begrünung abgesehen werden.

§ 6 Abweichungen

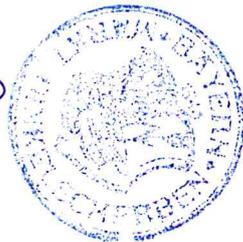
Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt ab 11.07.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 09.12.2014 (rechtswirksam seit dem 15.01.2015) außer Kraft.

Markt Dinkelscherben
Dinkelscherben, den 06.05.2025


Edgar Kalb
1. Bürgermeister





Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	
1.2	Gebäude mit Wohnungen, kleiner 35 m ²	1 Stellplatz je Wohnung	
1.3	Arbeitnehmerwohnheime, Monteurwohnungen u.ä.	1 Stellplatz je 4 Bewohner	10
1.4	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 2 Stellplätze	50
1.5	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nah dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mind. 2 Stellplätze	10
2	Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Allgemeine Büro- und Verwaltungsräume	1 Stellplatz je 40 m ² Nutzfläche,	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze	75



3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mind. 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
4.1	Gaststätte	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
4.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstätten	1 Stellplatz je 20 m ² Nutzfläche, mind. 3 Stellplätze	90
4.3	Hotels, Pensionen, Kurheime u.ä. Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je je 6 Betten Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn.4.1 und 4.2	75
5.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
5.1	Schulen	1 Stellplatz je Klasse Zus. 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
5.2	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mind. 2 Stellplätze	
5.3	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	
6	Gewerbliche Anlagen		
6.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10



6.2	Lagerräume, Lagerplätze, und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	
6.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	
6.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1	Ohne Besucheranteil
6.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 Stellplätze je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge	