

Satzung des Marktes Nandlstadt zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

Der Markt Nandlstadt erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.) und gemäß 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 §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2004 (GVBl. S. 605 ff.) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619 ff.) folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet des Marktes Nandlstadt. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von KFZ-Stellplätzen

Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

§ 3

Umfang und Nachweispflicht der KFZ-Stellplätze

- (1) Die Zahl der notwendigen KFZ-Stellplätze beträgt
 - a) 2 Stellplätze je Wohneinheit
bei der Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen („Mehrspanner“)

0,5 Stellplätze je Wohneinheit
bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Mietwohnraumförderungsgesetz besteht.
 - b) 2 Stellplätze je zusätzlich geschaffener Wohneinheit
bei Änderungen und Nutzungsänderungen von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen („Mehrspanner“) mit Ausnahme der Fälle des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.

- (2) Im Bereich der Marktstraße (Hausnummer 1 bis 25) als Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes im Ensembleschutz kann der Markt Nandlstadt bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Bestandsgebäuden abweichende Regelungen treffen, wenn die erforderlichen Stellplätze aus städtebaulichen, bauordnungsrechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht auf dem Baugrundstück selbst oder einem Grundstück in der Nähe hergestellt werden können.
- (3) Die nicht nach Abs. 1 und 2 erforderliche Zahl der notwendigen Stellplätze für übrige und anderweitige Nutzungsarten und Gebäude bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (4) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (5) 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.

§ 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach § 2 dieser Satzung bzw. der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B) in ihrer jeweils gültigen Fassung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
- (2) Können die erforderlichen Stellplätze aus städtebaulichen, bauordnungsrechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht auf dem Baugrundstück selbst hergestellt werden, können sie auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt werden, wenn die Entfernung zwischen Stellplätzen und Baugrundstück höchstens 300 Meter entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht überschreitet.
- (3) Bei der Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist deren dauerhafte Verfügbarkeit zur Nutzung als Stellplatz durch öffentlich-rechtliche Sicherung (z. B. Baulast oder Grunddienstbarkeit) nachzuweisen.
- (4) 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.
- (5) Im Bereich der Marktstraße (Hausnummer 1 bis 25) kann die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber dem Markt Nandlstadt abgelöst werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen des Marktes. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. Der Ablösebetrag beträgt je Stellplatz 15.000,00 Euro.

- (6) 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.
- (7) Art, Beschaffenheit und Ausgestaltung der Stellplätze bemisst sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

§ 5

Abnahme der KFZ-Stellplätze

Die Herstellung der Stellplätze ist dem Markt nach Fertigstellung schriftlich anzuzeigen. Der Markt behält sich die Prüfung und Abnahme der Stellplätze vor. Die Nutzung der Stellplätze darf erst nach erfolgter Abnahme erfolgen.

§ 6

Abweichungen

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

§ 7

Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am 01.09.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen sowie die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze vom 23.09.2022, zuletzt geändert durch Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.01.2024, außer Kraft.

Markt Nandlstadt
Nandlstadt, 22.08.2025


Gerhard Betz
Erster Bürgermeister