

**Satzung**  
**über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen**  
**(Stellplatzsatzung)**  
**vom 03.05.2016**

geändert durch Satzung vom 01.08.2019 (in Kraft ab 05.09.2019)

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Neusäß folgende Satzung:

**§ 1**

**Geltungsbereich, Begriff**

- (1) Die Satzung gilt für das Stadtgebiet Neusäß.
- (2) Von dieser Satzung abweichende Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen gehen vor.
- (3) Stellplätze im Sinne dieser Verordnung sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (Art. 2 Abs. 8 S. 1 Bayerische Bauordnung – BayBO) sowie Garagen im Sinne des Art. 2 Abs. 8 S. 2 BayBO einschließlich Carports.

**§ 2**

**Zahl der notwendigen Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) ist nach den in der Anlage festgelegten Richtzahlen zu berechnen. Dezimalstellen sind bis x,49 abzurunden und ab x,50 aufzurunden. Es ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.
- (2) Die Richtzahlen in der Anlage entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwagen oder Kraftomnibussen angefahren werden, können zusätzliche notwendige Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden.

- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer u.ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen. Bei Wohnanlagen ab 10 Wohneinheiten muss dabei für jede Wohneinheit mindestens 1 Fahrradstellplatz geschaffen werden.
- (5) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung zunächst getrennt nach Absatz 1 Satz 1 zu ermitteln und sind die nicht gerundeten Stellplatzzahlen zu addieren. Die Summe der Stellplatzzahlen ist in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 Satz 2 zu runden. Eine mehrfache Anrechnung von Stellplätzen (Doppelnutzung) ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (6) Bei Bestandsgebäuden, welche den erforderlichen Stellplatzschlüssel nicht erfüllen, kann bei wesentlichen Änderungen im Einzelfall nach Art. 54 BayBO eine Nachforderung von Stellplätzen erfolgen.
- (7) Anstelle von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge entsprechend der Stellplatzsatzung werden auch stationsgebundene Carsharing-Stellplätze im Umfang von maximal 20 % der nach Stellplatzsatzung erforderlichen oberirdischen Stellplätze anerkannt. Im Altbestand können anstelle bestehender Stellplätze oberirdische, stationsgebundene Carsharing-Stellplätze nach Satz 1 angelegt werden, ohne dass dadurch eine Nachforderung für entfallene Stellplätze entsteht.

### **§ 3**

#### **Nachweis der notwendigen Stellplätze, Stellplatzablöse**

- (1) Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, nach Maßgabe des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO herzustellen. Art. 47 Abs. 1 S. 3 BayBO bleibt unberührt.
- (2) Der Nachweis der notwendigen Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten hat in den Bauvorlagen zu erfolgen
  1. durch eine zeichnerische Darstellung in den Bauzeichnungen und im Lageplan und
  2. durch eine Stellplatzberechnung unter Angabe der Anzahl der Stellplätze einschließlich der Besucherstellplätze und der für die Berechnung nach dem Anhang relevanten Faktoren (Wohneinheiten, Nutzfläche, Beschäftigtenzahl etc.).
- (3) Soweit der Nachweis der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks nach Absatz 1 nicht möglich ist, kann auf Antrag des Bauherrn die Stellplatzpflicht vorbehaltlich Absatz 4 auch dadurch erfüllt werden, dass dieser die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze gegenüber der Stadt Neusäß übernimmt (Ablösevertrag). Der Abschluss eines Ablösevertrags liegt im Ermessen der Stadt Neusäß.

- (4) Der Nachweis der notwendigen Stellplätze durch Ablösevertrag ist ausgeschlossen, wenn die jeweilige Nutzung für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen ist, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.
- (5) Der Ablösebetrag beträgt im gesamten Stadtgebiet 10.000,00 €.
- (6) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Bei Vorhaben, die nach Art. 58 BayBO genehmigungsfreigestellt oder nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei sind, ist der Ablösevertrag vor Baubeginn zu schließen.

#### **§ 4**

##### **Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

- (1) Stellplätze müssen angemessen befestigt sein. Die Zufahrtswege und Stellflächen sind, soweit wie möglich, mit einem wasserdurchlässigem Belag (Pflaster, Rasengitterstein o.ä.) auszuführen.
- (2) Die Stellplätze müssen über eine eigene Entwässerung verfügen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (3) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Sie müssen daher grundsätzlich oberirdisch liegen.
- (4) Die Stellplätze sind durch eine ausreichende Bepflanzung optisch abzuschirmen. Mehr als vier zusammenhängende Stellplätze sind über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Stellplatzanlagen für mehr als zehn Pkw sind nach jeweils 5 Stellplätzen durch einen mind. 1,5 m breiten Grünstreifen, der mit einem Baum oder Sträuchern zu bepflanzen ist, optisch zu gliedern.
- (5) Notwendige Stellplätze müssen eine sichere und jederzeitige selbständige Benutzbarkeit gewährleisten. Mit einem nicht selbständig benutzbaren Stellplatz (gefangenen Stellplatz) kann kein notwendiger Stellplatz nachgewiesen werden.
- (6) Um eine ganzjährige Benutzbarkeit der Stellplätze zu gewährleisten, dürfen Rampen, die zu Stellplätzen führen, eine maximale Neigung von 15 % nicht überschreiten.
- (7) Zur Förderung der Elektromobilität wird empfohlen, bei der Planung von Stellplätzen die Ausstattungs- und Vorbereitungsempfehlungen sowie die Anschlussleistungen für Ladepunkte, basierend auf der VDI 2166 „Planung elektrischer Anlagen in Gebäuden – Hinweise für Elektromobilität“ zu beachten. Näheres ergibt sich auch aus dem VBEW-Hinweis „E-Mobilität – Netzanschluss und Netzverträglichkeit von Ladeeinrichtungen“, herausgegeben vom Verband der Bayerischen Energie- und Wasserwirtschaft e.V. – VBEW Arbeitsausschuss „Netztechnik“ in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 5**

### **Abweichungen**

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Maßgabe des Art. 63 BayBO erteilt werden.

## **§ 6**

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Stellplatzsatzung tritt die bisherige Stellplatzsatzung automatisch außer Kraft.

Neusäß, 03.05.2016

Richard Greiner

1. Bürgermeister

Anlage zu § 2

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

1	2	3	4
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon f. Besucher in v.H.
1.	Wohngebäude		
1.1.	Einfam.Häuser, Doppelhaush. u. Reihenh. m. 1 Wohneinheit	2,0	--
1.2.	Zweifam.Häuser, Doppelhaush. u. Reihenh. m. 2 Wohneinheiten (Einliegerwohnung)	1,5 je WE	--
1.3.	Mehrfam.Häuser u. sonstige Gebäude mit Wohnungen		
	Wohnungen b. 65 m <sup>2</sup> Wohnfl.	je 1,0	10 (zusätzlich)
	Wohnungen b. 90 m <sup>2</sup> Wohnfl.	je 1,5	10 (zusätzlich)
	Wohnungen ab 91 m <sup>2</sup> Wohnfl.	2,0	10 (zusätzlich)
1.4	Sozialer Wohnungsbau	1 Stpl. je WE	10 (zusätzlich)
1.5	Betreutes Wohnen	1 Stpl. je WE	10 (zusätzlich)
1.6	Wochenend- u. Ferienhäuser	1 Stpl. je WE	--
1.7	Kinder- u. Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10 Betten jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.8	Obdachlosenheime bzw. Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Wohnfl., jedoch mind. 3 Stpl.	10

1.9	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten	20
1.10	Schwesterwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten jedoch mind. 3 Stpl.	20
1.11	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten jedoch mind. 3 Stpl.	20
1.12	Pflegeheime	1 Stpl. je 10 Betten (mind. 5 Stpl.) + 1 Stpl. pro 2 Be- dienstete	75
1.13	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stpl. je 12 Pflegeplätze jedoch mind. 3 Stpl.	50

---

2. Gebäude m. Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20
2.2	Räume m. erheb. Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche mind. 4 Stpl.	75

---

3. Verkaufsstätten

3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jed. mind. 2 Stpl. je Laden	75
3.2	Verbrauchermärkte bis 1.200 m <sup>2</sup> VK	1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	90
	bis 4.000 m <sup>2</sup> VK	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, jed. mind. 80 Stellplätze	90

über 4.000 m <sup>2</sup> VK	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, jed. mind. 200 Stellplätze	90
<hr/>		
4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1 Versammlungsstätten v. überörtl. Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzpl. bzw. Besucher	90
4.2 Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Vortragssäle)	1 Stpl. je 7 Sitzpl.	90
4.3 Gemeindekirchen	1 Stpl. je 10 Sitzpl.	90
<hr/>		
5. Sportstätten		
5.1 Sportplätze ohne Zuschauerplätze (z.B. Trainingsplatz)	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	--
5.2 Sportplätze mit Sportstadien mit Zuschauerplätzen	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfl. zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	--
5.3 Turn- und Sporthallen ohne Zuschauerplätze	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	--
5.4 Turn- und Sporthallen mit Zuschauerplätzen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche zus. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	--
5.5 Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	--

5.6	Hallenbäder ohne Zuschauerplätze	1 Stpl. je 7,5 Kleiderablagen	--
5.7	Hallenbäder mit Zuschauerplätzen	1 Stpl. je 7,5 Kleiderablagen, zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	--
5.8	Tennisplätze ohne Zuschauerplätze	2 Stpl. je Spielfeld	--
5.9	Tennisplätze mit Zuschauerplätzen	2 Stpl. je Spielfeld zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	--
5.10	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanl.	--
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	--
5.12	Squashanlagen	2 Stpl. je Court	--
5.13	Fitnesscenter	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Sportfläche	--
5.14	Schützenheime	1 Stpl. je Schießstand	--
<hr/>			
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten aller Art - Stehausschänke,  Biergärten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Gast- raumfläche  für die den Gastraum überschreitende Fläche 1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Biergarten- fläche	75

6.2	Jugendherberge	1 Stpl. je 15 Betten	75
6.3	Hotels, Pensionen u. andere Beherbergungs- betriebe	1 Stpl. je 4 Betten für zugehörigen Restaura- tionsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75
6.4	Spielhallen (z.B. mit Auto- maten) und vergleichbaren Vergnügungsstätten		
6.4.1	ohne Ausschank	1 Stpl. je 7,5 m <sup>2</sup> Nutz- fläche zusätzl. 1 Stpl. je Bediensteten	75
6.4.2	mit Ausschank	1 Stpl. je 5,0 m <sup>2</sup> Nutz- fläche zusätzl. 1 Stpl. je Bediensteten	75
<hr/>			
7.	Diskotheek, Tanzlokal	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Stehfläche u. 1 Stpl. je 2 Sitzplätze	75
<hr/>			
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung, sonstige Bildungseinrichtungen		
8.1	Grundschulen	1,0 Stpl. je Klasse	--
8.2	Sonstige allgemein bildende Schulen, Berufsschulen, Be- rufsfachschulen	2 Stpl. je Klasse zusätzlich 1 Stpl. je 5 Schüler über 18 Jahre	10
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	--
8.4	Hochschulen	1 Stpl. je 10 Studierende	--
8.5	Erwachsenenbildung	1 Stpl. je 4 Kursplätze	--
8.6	Kindergärten, Kindertages- stätten und dgl.	1,5 Stpl. je 20 Kinder jedoch mind. 5 Stpl.	--

8.7	Jugendfreizeitheime u. dgl.	1 Stpl. je 15 Besucher- plätze	--
8.8	Bibliotheken	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutz- Fläche	--
8.9	Berufsbildungswerke, Ausbildungsstätten u. dgl.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	--
<hr/>			
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerksbetriebe	1 Stpl. je 60 m <sup>2</sup> Nutz- fläche oder je 2 Beschäftigte	20
	Industriebetriebe	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutz- fläche oder je 2 Beschäftigte	20
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufspl.	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfl. oder je 1,5 Beschäftigte	--
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	--
9.4	Tankstellen mit Pflege- plätzen	10 Stpl. je Pflegeplatz	--
9.5	Tankstellen mit Einkaufs- möglichkeit	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufs- fläche, jedoch mind. 3 Stpl.	--
9.6	Automatische Kraftfahrzeug- waschstraßen	5 Stpl. je Waschanlage	--
9.7	Autohäuser, KFZ-Händler	1 Stpl. je 70 m <sup>2</sup> Verkaufs- fläche, jedoch mind. 3 Stpl.	--

9.8	Krafffahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stellplätze je Waschplatz	--
<hr/>			
10.	Krankenanstalten		
10.1	Krankenanstalten von überörtl. Bedeutung, Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 4 Betten	60
10.2	Krankenanstalten von örtl. Bedeutung,	1 Stpl. je 6 Betten	60
10.3	Ambulanzen	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfl., mind. 3 Stpl.	75
<hr/>			

11. Verschiedenes

11.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 2 Kleingärten	--
11.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind.10 Stellpl.	--

**Fußnote zu 2.1:**

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 277 Teil 3.

**Fußnote zu 2.2:**

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2.

**Fußnote zu 3.1 und 3.2:**

Ist die Lagerfläche größer als 10 % der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziffer 9.2 zu berechnen.

**Fußnote zu 6.4:**

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 277 Teil 3.

**Fußnote zu 9.1 und 9.2:**

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 277 Teil 3.

**Fußnote zu 9.1 und 9.2:**

Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

**Fußnote zu 9.1 und 9.2:**

Bei der Berechnung der Beschäftigten sind auch (Schein-)Selbstständige, Subunternehmer, etc. einzurechnen.

**Fußnote zu 9.6:**

Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

**Fußnote zu 10.3:**

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2.