Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
(Stellplatzsatzung i.d.F. vom 22.07.2025)

Die Stadt Neusäß 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 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayer. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), BayRS 2132-1-I zuletzt geändert durch § 4 G vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605 und 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 Stadtgebiet Neusäß. 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

(1) 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.

(2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze 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 in ihrer jeweils gültigen Fassung mit Ergänzung Nr. 1.1.1 (Zahl der Stellplätze je Wohnung kleiner als 65 qm je Wohnung 1 Stellplatz)

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

(4) 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 jeder Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3
Herstellung und Ablöse der Stellplätze

(1) Die nach §§ 2 und 3 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 Baugrundstücks 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 Stadt (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Stadt. 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. Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 20.000,- Euro.

(4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgeschlossen, 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.

§ 4
Anforderungen an die Herstellung

(1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.
Danach sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen, oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

(3) Weitere Anforderungen an die Beschaffenheit der Stellplätze:

a) Die Stellplätze müssen über eine eigene Entwässerung verfügen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

b) Mehr als vier zusammenhängende Stellplätze sind über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
Um die klimatischen Verhältnisse für ein gesundes Wohnen zu verbessern und eine Emissionsminderung zu erreichen, sind im Bereich der Stellplatzanlagen bei mehr als zehn Stellplätzen nach jeweils 5 Stellplätzen ein 1,5 m breiter Grünstreifen zu schaffen, der mit einem Baum und mit Sträuchern zu bepflanzen ist.

c) Notwendige Stellplätze müssen eine sichere und jederzeitige selbständige Benutzbarkeit gewährleisten. Mit einem nicht selbständig benutzbaren Stellplatz (gefangener Stellplatz) kann kein notwendiger Stellplatz nachgewiesen werden.

d) Um eine ganzjährige Benutzbarkeit der Stellplätze zu gewährleisten, dürfen Rampen, die zu Stellplätzen führen, eine maximale Neigung von 15% nicht überschreiten.

§ 5
Abweichungen

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

§ 6
Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 06. September 2025 in Kraft.
Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 03.05.2016, geändert am 01.08.2019, außer Kraft.

Neusäß, 23.07.2025

Richard Greiner
1. Bürgermeister