

# **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Mainburg (Stellplatzsatzung) vom 11. Mai 2023**

Die Stadt Mainburg erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (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 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Mainburg.

## **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

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

## **§ 3 Anzahl der Stellplätze**

(1) Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. 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.

(2) Für den in Anlage 2 definierten Bereich der Innenstadt gelten die folgenden Regeln:

- Beim Ausbau eines bestehenden Dachgeschosses zu Wohnzwecken oder der Nutzung des Erdgeschosses für Gastronomie oder Einzelhandel sind keine Stellplätze nachzuweisen.
- Bei Ersatzneubauten mit der gleichen Anzahl an Nutzungseinheiten wie im Bestand sind keine Stellplätze nachzuweisen. Jede weitere Nutzungseinheit löst einen Stellplatzbedarf gemäß Anlage 1 aus.
- Der Stellplatzbedarf gemäß Anlage 1 kann um 50 Prozent reduziert werden.

- Bis zu 25 Prozent der erforderlichen Stellplätze können im Sinn des § 4 Abs. 3 abgelöst werden.

(3) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen, die in der Anlage aufgeführt sind, zu ermitteln.

(4) 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.

(5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

(6) 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.

(7) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

(8) Für Bauvorhaben ab 20 Wohneinheiten kann bei Nachweis eines Mobilitätskonzepts, das zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs führt, der errechnete Stellplatzbedarf um 20 Prozent reduziert werden. Das Mobilitätskonzept ist Teil des Stellplatznachweises und somit auch der Baugenehmigung.

#### **§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht**

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).

(2) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 1 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.

(3) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, der im Ermessen der Stadt Mainburg liegt. Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 10.000, -- € pro Stellplatz festgesetzt.

## **§ 5 Lage und Beschaffenheit der Stellplätze**

- (1) Ein Stellplatz muss mindestens 5,00 m lang und 2,50 m breit sein. Mehrfachparker (z. B. Duplexparker) können nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden.
- (2) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein (offener Stauraum). Eine Anwendung dieser Festsetzung auf offene Carports erfolgt nicht, sofern diese nicht geschlossen oder eingezäunt werden.
- (3) Bei Neubauten ab 9 Wohnungen sind mindestens 2/3 der Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze herzustellen. Sofern ein Garagengeschoß/Parkdeck geplant ist, kann hiervon in begründeten Einzelfällen abgewichen werden.

## **§ 5 Ausstattung von Stellplätzen**

Es ist eine naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder Ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

## **§ 6 Abweichungen**

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

## **§ 7 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 die Stadt Mainburg vor Inkrafttreten erklärt hat, dass ein Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden soll,
3. auf Bauanträge und Bauvoranfragen, denen vor Inkrafttreten bereits seitens der Stadt Mainburg das gemeindliche Einvernehmen erteilt worden ist.

## **§ 8 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am 01.09.2023 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 12. Juni 2008, geändert am 12. Dezember 2012 und am 27. Juli 2017, außer Kraft.

Mainburg, 11. Mai 2023  
STADT MAINBURG

Helmut Fichtner  
Erster Bürgermeister

## Anlage 1

### Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Stellplätze für Besucher
	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften	3 Stellplätze je Wohnung Die Fläche vor einer Doppelgarage wird als 1 Stellplatz angerechnet	-
1.2	Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	Bezogen auf die Wohnfläche <sup>1)</sup> je Wohneinheit  ≤ 35 m <sup>2</sup> 1 Stellplatz > 35 - ≤ 120 m <sup>2</sup> 2 Stellplätze ≥ 120 m <sup>2</sup> 3 Stellplätze	Zuzüglich bei insgesamt  4/5 WE      1 St.pl. 6/7 WE      2 St.pl. 8-11 WE      3 St.pl. 12 WE      4 St.pl.
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	1,5 Stellplätze je Wohnung	Zuzüglich 20%
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	-
1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 10 Betten, mindestens 2 Stellplätze	Inkl. 75%
1.6	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	Inkl. 10%
1.7	Wohnheime für Pflegeberufe	1 Stellplatz je 2 Betten, mindestens 3 Stellplätze	Inkl. 10%
1.8	Wohnheime für Arbeitnehmende	1 Stellplatz je Wohneinheit bzw. Zimmer, mindestens 3 Stellplätze	Zuzüglich 20%
1.9	Altenwohnheime	1 Stellplatz je Zimmer, mindestens 3 Stellplätze	Zuzüglich 20%
1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	Inkl. 50%
1.11	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	Inkl. 50%
1.12	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3 Stellplätze	Inkl. 10%
2	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</sup>	Inkl. 20 %
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungs-räume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	Inkl. 75%

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Stellplätze für Besucher
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>3)</sup> , mind. 2 Stellplätze je Laden	Inkl. 75%
3.2	Wettannahmestellen	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	Inkl. 75%
3.3	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>3)</sup>	Inkl. 75%
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	Inkl. 90%
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	Inkl. 90%
4.3	Religiöse Versammlungsräume	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	Inkl. 90%
4.4	Religiöse Versammlungsräume von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	Inkl. 90%
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen (Spind)	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen (Spind), zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Stellplätze für Besucher
5.10	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court	-
5.11	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	-
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	-
5.13	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	-
5.14	Fitnessstudios	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	-
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten inkl. Freischankflächen > 40 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 7,5 m <sup>2</sup> Gastraumfläche	Inkl. 75%
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, Wettbüros, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 5 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</sup> , mind. 3 Stellplätze	Inkl. 90%
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime	0,5 Stellplätze je Zimmer, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	Zuzüglich 20%
6.4	Andere Beherbergungsbetriebe (z.B. Boardinghäuser, Apartmenthäuser, Wohnen auf Zeit)	1 Stellplatz je Apartment, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	Zuzüglich 20%
6.5	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	Inkl. 75%
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	Inkl. 60%
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	Inkl. 60%
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	Inkl. 25%
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	Inkl. 75%
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stellplatz je Klasse	-
8.2	Allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	Inkl. 10%
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler	-
8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	-
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	3 Stellplätze je Gruppe, mindestens 4 Stellplätze	-
8.6	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Stellplätze für Besucher
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	-
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NF oder je 3 Beschäftigte	Inkl. 10%
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NF oder je 3 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	-
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage	zusätzlicher Stauraum für mind. 10 Kfz
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m <sup>2</sup> Friedhofsfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	-

<sup>1)</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

<sup>2)</sup> NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

<sup>3)</sup> (V) = Verkaufsfläche

## Anlage 2 – Definition Innenstadt

