

**Satzung**  
**über die Anzahl, die Ablösung und die Gestaltung von**  
**Stellplätzen**  
**im Bereich der Gemeinde Balzhausen**  
**(Stellplatzsatzung – StS)**  
**vom 07.06.2022**

Die Gemeinde Balzhausen erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Art. 47 Abs. 2 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), folgende

**Satzung**

**§ 1**

**Geltungsbereich, Begriffsbestimmung**

(1) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Balzhausen einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

(2) Als Stellplätze im Sinne dieser Satzung gelten Garagen, überdachte und nichtüberdachte Plätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen auf der Erdoberfläche oder unter der Erdoberfläche (Tiefgarage) außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des Art. 47 BayBO und des § 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

**§ 2**

**Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

(1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 2 und 3 auf eine ganze Zahl festzustellen.

(2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

(3) Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind auch die insoweit erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und einspurige Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Anzahl richtet sich nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage.

(4) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

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

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

(7) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.

### **§ 3**

#### **Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze**

(1) Für Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.

(2) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder anzubringen.

(3) Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

(4) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

### **§ 4**

#### **Stellplatzablösungsvertrag**

(1) Entsprechend Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO kann die Stellplatzpflicht auch dadurch erfüllt werden, dass ein Ablösungsvertrag zwischen Gemeinde und Bauherr abgeschlossen wird. Die Entscheidung über den Abschluss eines solchen Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Gemeinde Balzhausen. 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.

(2) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 5.000,00 Euro. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

## **§ 5 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Balzhausen erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde Balzhausen.

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 3 dieser Satzung errichtet.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Thannhausen, den 07.06.2022

Daniel Mayer  
1. Bürgermeister

# Anlage

## zur Satzung über die Anzahl, die Ablösung und die Gestaltung von Stellplätzen im Bereich der Gemeinde Balzhausen (Stellplatzsatzung – StS) vom 07.06.2022 (zu § 2 Abs. 1 der Satzung - Richtzahlenliste)

Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilienhäuser	2
1.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	3
1.3	Mehrfamilien- bzw. Appartementhaus	2 je Wohnung bzw. Appartement
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 3
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 je Laden
<b>4.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
4.1	Gaststätten	1 je 8 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche
4.2	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 6 Betten