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

Die Stadt Höchstädt 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 Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) 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 Höchstädt und den Stadteilen Deisenhofen, Oberglauheim, Schwennenbach und Sonderheim. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Absatz 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.

(3) 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.

(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 jede 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 Baugrundstückes herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes 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 für den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

(3) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstückes nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Stadt (Ablösevertrag) übernommen werden.

(4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes abzuwickeln.

§ 4
Anforderungen an die Herstellung

(1) Für die Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau 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.

§ 5
Abweichungen

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

§ 6
Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am 03.10.25 in Kraft.

Höchstädt, 01.10.2025

Stephan Karg

Stephan Karg
1. Bürgermeister

STADT HÖCHSTÄDT A.D.DONAU · BAYERN ·

Begründung zur Stellplatzsatzung für die Stadt Höchstädt

Ausgangssituation in der Stadt Höchstädt

Bisher ergaben sich aus der Bayerischen Bauordnung Vorschriften, die bei jedem Bauvorhaben zu beachten waren. So durften bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten war, nur errichtet werden, wenn die notwendigen Stellplätze und Garagen hergestellt wurden.
Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz wurden die bisher staatlichen Vorgaben zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung zum 01. Oktober 2025 kommunalisiert.

Eine Regelung hinsichtlich der Stellplätze kann nur noch mittels einer Satzung erfolgen.

Stetig steigende Grundstückspreise intensivieren das Bedürfnis, so viel Grundstücksfläche wie möglich in Wohnfläche umzuwandeln. Dieser Trend ist seit einigen Jahren durch die stark ansteigenden Bodenrichtwerte zu beobachten. Da sich zusätzlich zur dichteren Bebauung auch noch die Anzahl der Fahrzeuge pro Wohneinheit erhöht hat und Fahrzeuge die auf öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden, zu Behinderungen des fließenden Verkehrs sowie für den Rettungs- und Winterdienst führen, ist das Ziel der Satzung sicherzustellen, dass eine ausreichende Zahl an Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellt wird.

Zu § 1 Anwendungsbereich
Die Stellplatzsatzung der Stadt Höchstädt gilt für das gesamte Stadtgebiet Höchstädt und die Stadtteile Deisenhofen, Oberglauheim, Schwennenbach und Sonderheim, da kein Teilbereich des Ortes sich hinsichtlich seiner städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen insoweit von den anderen unterscheidet, dass unterschiedlicher Regelungsbedarf für einzelne Teilgebiete besteht. Werden in einem Bebauungsplan oder einer sonstigen Satzung von der hiesigen Satzung abweichende Regelungen getroffen sind diese der Stellplatzsatzung vorzuziehen.

Zu § 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen
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 November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Bauherren können notwendige Stellplätze nach den Vorschriften dieser Satzung wahlweise als offene Stellplätze, Garagen oder Carports herstellen, auch Tiefgaragen, Parkhäuser oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht ausgeschlossen. Städtebauliche Festsetzungen können diese Wahlfreiheit unabhängig von den Regelungen dieser Satzung allerdings einschränken. Die notwendigen Stellplätze sind spätestens mit dem Einreichen des Bauantrages nachzuweisen.

Zu § 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 Baugrundstückes herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstückes nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der

notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Stadt (Ablösevertrag) übernommen werden.

Das Erfordernis zur Ablösung ist in einem entsprechend begründeten Antrag vom Bauherrn darzulegen. Für die in diesem Sinne zur Ablösung berechtigten Stellplätze zahlt der Bauherr einen Geldbetrag an die Stadt Höchstädt, der nach den Maßgaben der BayBO durch die Stadt zweckgebunden zu verwenden ist.

Die Höhe der Ablösebeträge wird vom Stadtrat beschlussmäßig festgelegt und fortgeschrieben.

Zu § 4 Anforderungen an die Herstellung
Für die Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und solange erhalten bleiben, wie sich die, für die Begründung und deren Umfang der Stellplatzpflicht, maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

Zu § 5 Abweichungen
In begründeten Einzelfällen ist es gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO möglich, von den Vorschriften der Stellplatzsatzung abzuweichen, wenn durch die Bauaufsichtsbehörde in Einvernehmen mit der Stadt eine Abweichung genehmigt wird.

Zu § 6 Inkrafttreten
Die Stellplatzsatzung tritt am 03.10.25 in Kraft.
Die Satzung ist anschließend über die Internetseiten der Stadt Höchstädt und der VG Höchstädt abrufbar und liegt im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt zur Einsichtnahme bereit.

Höchstädt, den 01.10.2025

Stephan Karg
1. Bürgermeister

STADT HÖCHSTÄDT A.D. DONAU · BAYERN ·