

## **Satzung des Marktes Pfeffenhausen über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)**

Der Markt Pfeffenhausen erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

### **§ 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) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; 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 erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

## § 6 Ordnungswidrigkeiten

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

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

## § 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pfeffenhausen, 10.02.2020



Karl Scharf  
1. Bürgermeister



## Anlage zu § 2 Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsource	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	zusätzl. Stellplätze für Besucher
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1.	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	2 Stpl. je Wohnung	
1.2.	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 Stpl. je Wohnung	
1.3.	Mehrfamilienhäuser u. sonst. Geb. mit Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	1 Stpl. je angefangene 6 Wohneinheiten
1.4.	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stpl. je Wohnung	1 Stpl. je angefangene 3 Wohneinheiten
1.5.	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	
1.6.	Wohnheime	1 Stpl. je Bewohner	1 Stpl. je 10 Bewohner
1.7.	Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbewerber	1 Stpl. je 15 Bewohner	mind. 1 Stpl.
1.8.	Arb.wohnheime/Boardinghäuser/Monteurzimmer	1 Stpl. je 3 Betten	
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro,- Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1.	Büro und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfl.; jedoch mind. 2 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter- Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfl.; jedoch mind. 4 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	zusätzl. Stellplätze für Besucher
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1.	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	<del>1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten</del> 1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, mind. 2 Stpl. je Laden 1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche; jedoch mind 2 Stpl. je Laden	
3.2.	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	<del>1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten</del> 1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	
<b>4.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
4.1.	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche	
4.2.	Hotels, Pensionen, u. ähnl. Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 4.1	
4.3.	Diskotheken, Tanzlokale	1 Stpl. je 2 Sitzplätze	
4.4.	Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ( z.B. Spielothek, Spielhalle)	1 Stpl. je 5 m <sup>2</sup> Nutzfläche	
<b>5</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
5.1.	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfl. oder je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je angefangene 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
5.2.	Lagerräume u.-plätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfl. oder je 1,5 Beschäftigte	
5.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	
5.4.	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	

- 5.5. Automatische Kraftfahrwaschanlage 5 Stpl. je Waschanlage
- 5.6. Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung 3 Stpl. je Waschplatz

**Im Ortskern Pfeffenhausen** gelten abweichende Vorschriften:  
Die Festsetzungen zu Nr. 1 (Wohngebäude) gelten vollumfänglich.  
Die Festsetzungen Nr. 2 - 5 gelten im Ortskern Pfeffenhausen nicht.  
Im Ortskern sind die allgemeinen Vorschriften aus der Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV anzuwenden.