



**Satzung**  
**über die Herstellung und Ablösung von**  
**Stellplätzen in der Gemeinde Waltenhofen**  

---

**(Stellplatz- und Garagensatzung)**  
**vom 18.01.2012**

Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	1. Änderung	2. Änderung
18.01.2012	27.01.2021	13.02.2023	

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
§ 1 Geltungsbereich	2
§ 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen	2
§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze	2
§ 4 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen	3
§ 5 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht	3
§ 6 Abweichungen	3
§ 7 Ordnungswidrigkeiten	4
§ 8 Inkrafttreten	4
Anlage 1 - Richtzahlliste	4

796, BayRS 2020-1-1-I) sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588) folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das Gemeindegebiet der Gemeinde Waltenhofen mit Ausnahme der Gebiete, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

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

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO,
  - wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
  - wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum unter der Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.
- (2) Die Gemeinde Waltenhofen kann aus Gründen der Ortsgestaltung, des Umweltschutzes (z. B. Lärm- und Geruchsbelästigungen), der Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie des Verkehrsflusses statt Stellplätzen den Bau von Garagen und Tiefgaragen verlangen. Die Garagen sollen nach Möglichkeit in den Hauptbaukörper einbezogen oder mit diesem verbunden werden.

## **§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze sind nach dem in der Anlage 1 festgelegten Stellplatzbedarf (Richtzahlliste) zu berechnen. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Für bauliche Anlagen oder Nutzungen (Verkehrsquellen), die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen gem. der Bek. des BayStMI v. 12.02.1978 Nr. II B 4-9134-79 (MABl. S. 181/189) zu ermitteln.
- (3) Ergibt die Stellplatzberechnung Bruchzahlen, so wird unter 0,5 Stellplatz bzw. Garage abgerundet; verbleibt nach der Berechnung ein Wert von 0,5 oder mehr wird auf einen vollen Stellplatz und Garage aufgerundet.
- (4) Für Anlagen mit regelmäßigen An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr 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. Motorrad, Moped) zu erwarten ist, sind zusätzliche Stellflächen 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) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls, nach der besonderen Art der Nutzung, oder nach dem Charakter des geschäftlichen Betriebs ein Mehrbedarf zu erwarten ist.
- (9) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

#### **§ 4**

#### **Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

- (1) Stellplätze und ihre Zufahrten sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sind ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) zu verwenden.
- (2) Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (3) Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für 6 oder mehr Fahrzeuge sind durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 3 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- (4) Unmittelbar an der Grundstücksgrenze sind maximal 3 Stellplätze zulässig. Weitere Stellplätze sind durch Bepflanzungsstreifen mit einer Breite von mindestens 1 m zum Nachbargrundstück abzugrenzen.
- (5) Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Kraftfahrzeugen sind mind. 5 m einzuhalten. Sichtdreiecke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zu beachten. Der Stauraum darf bei verkehrsintensiven Straßen (keine Anliegerstraßen) auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen (z.B. Tor) abgegrenzt werden.

In Einzelfällen kann der Stauraum auf 3 m verkürzt werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

- (6) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (7) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein, sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen und dürfen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Sie müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben und dürfen weder durch Teilung noch Bildung eines Sonderrechtes der Besucherbenutzung entzogen werden.

Die Sicherung der vorstehenden Regelung erfolgt durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für

den Freistaat Bayern bzw. für die Gemeinde Waltenhofen. Besucherstellplätze in Sammelanlagen müssen frei zugänglich sein und kenntlich gemacht werden.

- (8) Stellplätze für Verkaufsstätten müssen so angelegt werden, dass sie für Kunden gut erreichbar sind.
- (9) Bei allen Mehrfamilienhäusern, Wohnanlagen oder sonstigen Bauvorhaben, die einen erheblichen Stellplatzbedarf auslösen, ist mindestens ein Stellplatz so zu gestalten, dass bei Bedarf eine spätere Nutzung als Stellplatz für Schwerbehinderte möglich ist. Stellplätze für Schwerbehinderte sind entsprechend der DIN 18025 Teil 1 mit ausreichender Bewegungsfläche auszuführen. Die Bewegungsfläche kann als 1,50 m breite Grünfläche genutzt werden, vor der Längsseite der Kraftfahrzeuge ergibt die Bewegungsfläche eine Gesamtstellplatzbreite von 3,50 m. Stellplätze für Schwerbehinderte müssen im Eingangsbereich oder in Tiefgaragen in der Nähe von Aufzügen situiert sein.

## **§ 5**

### **Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.
- (2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird auf 12.000,00 € pro Stellplatz festgesetzt.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

## **§ 6**

### **Abweichungen**

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

## **§ 7**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro gemäß Art 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 2 – 5 verstößt.

## **§ 8**

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Bauanträge, Anträge auf Vorbescheid und Anträge auf Verlängerung nach Art. 69 Abs. 2 BayBO für Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten dieser Stellplatz- und Garagensatzung eingereicht wurden (Stichtag ist das Eingangsdatum), werden nicht berücksichtigt.
- (3) Bauvorhaben innerhalb von Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), die vor Inkrafttreten der vorliegenden Stellplatz- und Garagensatzung bereits Rechtsgültigkeit erlangt haben und keine Festsetzung über die Anzahl der erforderlichen Stellplätze enthalten, sind nach der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Stellplatzrichtlinie der Gemeinde Waltenhofen zu beurteilen.

Waltenhofen, 13.02.2023

Eckhard Harscher  
Erster Bürgermeister

## Anlage 1 – Richtzahlliste

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälfte oder Reiheneinzelhaus als 1 Wohneinheit	2 Stellplätze	
1.2	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reiheneinzelhaus mit Einliegerwohnung	2 Stellplätze zusätzlich 1 Stellplatz je angefangene 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>1</sup> der Einliegerwohnung	
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung	25
1.4	Gebäude mit Altenwohnheimen, betreutes Wohnen	1 Stellplatz je Wohnung Personalwohnung gem. Ziffer 1.3	
1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.7	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz Wohnung	
1.8	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime und Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 13 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 4 Stellplätze	75
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser mit unter 400 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Läden, Waren- und Geschäftshäuser mit unter 400 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche,	75

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
	Verkaufsnutzfläche		
3.3	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	90
3.4	Für sonstige Anlagen und Betriebe	1 Stellplatz für Lastkraftwagen bei erheblichen min. 5 x pro Woche An- und Auslieferungsverkehr <sup>3</sup>	
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Schulaula, Vortragsäle )	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	
<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	90
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	90
5.5	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	
5.6	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	90
5.7	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court	
5.8	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	
5.10	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
5.11	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten aller Art	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche, zusätzlich 1 Busparkplatz je 200 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche	90
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NF , mind. 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	90
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	
<b>7.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
7.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sonderschule	1,5 Stellplatz je Klasse	
7.2	Sonstige allgemein bildende Schulen, Berufsschule, Berufsfachschulen	5 Stellplatz je Klasse	
7.3	Hochschulen, Fachhochschulen	1 Stellplatz je 2 Studierende	
7.4	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je Klasse	
7.5	Tageseinrichtungen für Kinder	3 Stellplätze pro Gruppe, mindestens 4 Stellplätze	
7.6	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
7.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	
<b>8.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
8.1	<i>Handwerks- und Industriebetriebe</i>		
8.1.1	Werkstätten, Produktion	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>2</sup>	20
8.1.2	Büro- Verwaltungsgebäude	Gemäß Ziffer 2, jedoch ohne Mindestanzahl	20

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
8.1.3	Ausstellungs- und Verkaufsplätze zum Betrieb zugehörig	1 Stellplatz je angefangener 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>2</sup> , ansonsten Berechnung nach Ziffer 3	20
8.2	<i>Kraftfahrzeugwerkstätten, Tankstellen, Waschplätze</i>		
8.2.1	Wartungs- und Reparaturstände	6 Stellplätze je Wartungs- und Reparaturstand	
8.2.2	Tankstellen	Zusätzlich zu Tankplätzen 1 Stellplatz je Tankplatz, wobei ein Drittel der Stellplätze im Stauraum vor den Tankplätzen nachgewiesen werden kann	
8.2.3	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 Stellplätze je Waschanlage, wobei die Stellplätze im Stauraum vor der Waschanlage nachgewiesen werden können	
8.2.4	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	Zusätzlich zu dem Waschplatz 2 Stellplätze je Waschplatz	
8.2.5	Ausstellungs- und Verkaufsplätze für Kraftfahrzeuge zum Betrieb zugehörig	1 Stellplatz je angefangener 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>2</sup> , ansonsten Berechnung nach Ziffer 3	
8.2.6	Autovermietungsunternehmen	1 Pkw-Stellplatz je 3 Betriebs-Pkw 1 Lkw-Stellplatz je 2 Betriebs-Lkw	
8.3	Lagerräume, Lagerplätze	1 Stellplatz je angefangener 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>2</sup>	
8.4	Taxiunternehmen	1 Stellplatz je 3 Taxis	
8.5	Heimlieferservice (z. B. Pizza, Asia,...)	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> "Küchenfläche" mind. 2 Stellplätze für Lieferfahrzeuge	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
8.6	Für sonstige Anlagen und Betriebe	1 Stellplatz für Lastkraftwagen bei erheblichen mind. 5x pro Woche An- und Auslieferungsverkehr <sup>3</sup>	
<b>9.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
9.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 2 Kleingärten	-
9.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	-

**Fußnoten:**

<sup>1</sup> Wohnflächen nach §§ 42 – 44 der zweiten Berechnungsverordnung – II.BV

<sup>2</sup> Nutzflächen/Nettogasträumen nach Ziffer 2.4 der DIN 277. Ist die Lagerfläche größer als 10 % der Verkaufsnutzfläche/Nutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziffer 8.3 zu berechnen.

<sup>3</sup> Dies gilt auch, wenn an einem Tag der Woche 5 x geliefert wird.

<sup>4</sup> Bei Berechnung des Stellplatzbedarfs nach der Nutzfläche, ist zu prüfen, ob sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf ergibt. Insoweit ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.