

**Amtsblatt der Stadt Tittmoning  
Nr. 18/2020 vom 15.09.2020**

21/2020

**Bekanntmachung der Stadt Tittmoning vom 15.09.2020**

**Az. 028-02/23; 601-01/05**

**Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO);  
Neuerlass einer Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren  
Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung)**

Die Stadt Tittmoning erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), folgende

**Satzung  
über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen  
und deren Ablösung  
(Stellplatz- und Garagensatzung)**

**§ 1  
Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Tittmoning. Soweit gültige Bebauungspläne abweichende Stellplatzfestsetzungen treffen, sind diese Festsetzungen anzuwenden.

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

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 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 auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

**§ 3  
Anzahl der Garagen und Stellplätze**

(1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellen Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand folgender Liste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
1	<b>Wohngebäude</b>	
1.1.	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften	2 Stpl.
1.2.	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Wohnung bei bis zu 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stpl. je Wohnung bei bis zu 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stpl. je Wohnung bei über 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche

1.3.	Gebäude mit Altenwohnungen	0,5 Stpl. je Wohnung
1.4.	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung
1.5.	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.
1.6.	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten
1.7.	Schwesterwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.
1.8.	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.
1.9.	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.
1.10.	Asylbewerberwohnheime	1 Stpl. je 15 Betten

## 2 Gebäude mit Büro-; Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1.	Büro- u. Verwaltungsräume allg.	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen usw.)	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.

## 3 Verkaufsstätten

3.1.	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	Verkaufsstätten bis 300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Stpl. je 60 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Verkaufsstätten über 300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
3.2.	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche

## 4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen

4.1.	Versammlungsstätten von überörtl. Bedeutung	1 Stpl. je 5 Sitzplätze
4.2.	Sonstige Versammlungsstätten	1 Stpl. je 5 Sitzplätze
4.3.	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 Sitzplätze
4.4.	Kirchen von überörtl. Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitzplätze

## 5 Sportstätten

5.1.	Sportplätze ohne Besucherplätze, Trainingsplätze	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2.	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze
5.3.	Spiel- und Sporthallen ohne Besucher	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4.	Spiel- und Sporthallen mit Besucher	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher
5.5.	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court
5.6.	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.7.	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen
5.8.	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen, zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucher
5.9.	Sauna	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.
5.10.	Solarien	bis 3 Kabinen 1 Stpl. bis 5 Kabinen 2 Stpl. bis 8 Kabinen 3 Stpl. usw. je 3 zusätzliche 1 Stpl.
5.11.	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld
5.12.	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze
5.13.	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage
5.14.	Kegelbahnen, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn
5.15.	Fitnesscenter, Fitnessstudios	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.16.	Bootshäuser u. Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 2 Boote

## 6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe sowie Vergnügungsstätten

6.1.	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche
6.2.	Schnellrestaurants	1 Stpl. je 7,5 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche
6.3.	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Betten, für zugehörige Restaurationsbetriebe Zuschlag nach 6.1
6.4.	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten
6.5.	Discotheken	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche
6.6.	Spielhallen, Spielothek, Automatenhallen sowie Billardsalons	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> , jedoch mind. 3 Stpl.
6.7.	sonstige Vergnügungsstätten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup>

## 7 Krankenanstalten

7.1.	Universitätskliniken	1 Stpl. je 2 Betten
------	----------------------	---------------------

7.2. Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 3 Betten
7.3. Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung.	1 Stpl. je 4 Betten
7.4. Sanatorien, Kuranstalten, Anlagen für langfristig Kranke	1 Stpl. je 2 Betten
7.5. Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 6 Betten
<b>8 Schulen, Einrichtungen für Jugendförderung</b>	
8.1. Grundschulen, Hauptschulen, Sondervolksschulen, Realschulen, Gymnasien	1 Stpl. je Klasse
8.2. Sonstige Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1,5 Stpl. je Klasse, zusätzlich 1 Stpl. je 5 Schüler über 18 Jahre
8.3. Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler
8.4. Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 3 Studierende
8.5. Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Stpl. je 10 Kinder, mind. 2 Stpl.
8.6. Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze
8.7. Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten	1 Stpl. je 10 Auszubildende
<b>9 Gewerbliche Anlagen</b>	
9.1. Räume für Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.2. Friseurräume bzw. Salons	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup>
9.3. Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungen und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.4. KFZ-Werkstätten	6 Stpl. je Wartungs- und Reparaturstand
9.5. Tankstellen mit Pflegeplätzen bzw. Tanksäulen	4 Stpl. je Pflegeplatz bzw. Säule; bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Pkt. 3
9.6. Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	3 Stpl. je Waschanlage
9.7. Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	1 Stpl. je Waschplatz
<b>10 Verschiedenes</b>	
10.1. Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 2 Kleingärten
10.2. Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.
<b>11 Behinderte</b>	
11.1. Bei allen Verkehrsquellen sind mindestens 3 v.H. der Stellplätze für Schwerbehinderte auszuführen und zu reservieren.	

- (2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung dieser Liste zu ermitteln.
- (3) 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.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) 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.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Die Zahlen, die sich für die einzelnen Nutzungen ergeben, sind zu addieren und bilden den Gesamtbedarf. Steht diese Summe in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, weil die Stellplätze zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten benutzt werden, so kann sie entsprechend vermindert und eine Doppelnutzung zugelassen werden.

#### § 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

- Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück
- Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist
- Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).

## **§ 5 Rundung**

Ergibt sich bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs für die jeweiligen Nutzungen keine ganze Zahl, so ist der Betrag bei Werten unter 1 aufzurunden, im Übrigen nach mathematischen Regeln auf- bzw. abzurunden. Die Rundung erfolgt nach der Gesamtstellplatzermittlung.

## **§ 6 Ablösung der Stellplatz- und Garagenpflicht**

- (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 Stadt.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung, der Genehmigungsfreistellung oder der Erteilung sonstiger öffentlich-rechtlicher Genehmigungen abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 4.000 € pro Stellplatz festgesetzt. Abweichend hiervon wird für den nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen ein ermäßigter Ablösungsbetrag in Höhe von 2.500 € pro Stellplatz festgesetzt.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist spätestens mit Aufnahme der Nutzung fällig.
- (5) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach In-Kraft-Treten 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 Ablösesumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückzahlung entspricht dem von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichteten Ablösebetrag. Diese vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach dem abgelaufenen 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf Rückzahlung.

## **§ 7 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Bauaufsichtsbehörde Abweichungen nach Art. 63 BayBO im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

## **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

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

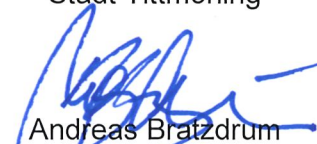
- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Vorgaben des § 3 errichtet.

**§ 9**  
**In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die erforderliche Zahl und die Ablösung von Stellplätzen vom 07.09.2001 außer Kraft.

Tittmoning, 14.09.2020

Stadt Tittmoning

  
Andreas Bratzdrum  
Erster Bürgermeister