



Satzung der Gemeinde Berggau zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Die Gemeinde Berggau erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S.796 ff.), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetze vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605 und 619) folgende

Satzung

§ 1 Anwendungsbereich

Der Anwendungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Berggau. Sie gilt für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO für Garagen und für genehmigungsfreie sowie genehmigungspflichtige Stellplätze, deren Nachweis gem. Art. 55 BayBO, sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 BayBO, soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen vorrangige Sonderregelungen bestehen.

§ 2 Begriffsbestimmung

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
- (2) Der notwendige Stauraum vor Garagen darf nicht für Stellplätze vorgesehen werden.

§ 3 Herstellungspflicht

- (1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück besteht entsprechend dieser Satzung:
 - a) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und geeigneter Beschaffenheit herzustellen.



- b) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderungen zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen könnten. Ausgenommen von der Pflicht zur Anlage von Stellplätzen ist die Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, die zu Wohnzwecken erfolgt, sowie beim Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken und bei einer Aufstockung.

§ 4 Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze beträgt:

- Bis zu einer Wohnfläche von 50,00 qm: 1 Stellplatz
- Ab einer Wohnfläche von 50,01 qm: 2 Stellplätze

Als Grundlage für die Berechnung der Wohnfläche gelten die Wohnflächenverordnung (WoFlV), die entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften sowie die maßgeblichen DIN-Normen oder sonstige vertragliche Vereinbarungen.

Besucherstellplätze sind in den vorgenannten Stellplätzen bereits rechnerisch enthalten und damit nicht gesondert zu stellen.

- (2) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten (beispielsweise Wohnen sowie Gewerbe), wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (3) Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und sodann nach kaufmännischen Grundsätzen auf ganze Zahlen aufzurunden.
- (4) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen auch im Lageplan enthalten sein.



§ 5 Anforderungen an die Herstellung

- (1) Die nach den Regelungen dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe ist die 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 auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

§ 6 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 3 BayBO Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 7 Stellplatzablösevertrag

- (1) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden.
Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen der Gemeinde. 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) Im Falle der Ablösung der Stellplatzpflicht hat der Bauherr hierzu mit der Gemeinde Berngau **vor Erteilung der Baugenehmigung** bzw. bei verfahrensfreien Vorhaben **vor Baubeginn** einen entsprechenden Ablösevertrag zu schließen.
- (3) Der Ablösebetrag wird für Vorhaben je oberirdischem Stellplatz auf **10.000 Euro** festgesetzt. Der Geldbetrag entspricht den durchschnittlichen Herstellungskosten eines Stellplatzes einschließlich der Kosten des Grunderwerbs für eine 15 qm große Stellplatz- und Bewegungsfläche.



Die Grunderwerbskosten des jeweiligen Grundstücks werden auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der jeweils gültigen Fassung festgesetzt.

- (4) Der Ablösebetrag ist nach Abschluss des Ablösevertrages und vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Baubeginn unverzüglich zur Zahlung fällig. Zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinde Berggau legt der Bauherr eine entsprechende Bankbürgschaft vor. Sämtliche damit verbundenen Kosten trägt der Bauherr. Statt einer Bankbürgschaft kann der entsprechende Ablösebetrag auch vorab bei der Gemeinde Berggau zur Zahlung gebracht werden.
- (5) Der im Einzelfall anfallende Ablösebetrag wird durch Multiplikation des vorstehenden Ablösebetrags mit der sich aus § 4 ergebenden Stellplatzanzahl ermittelt.
- (6) Von der Möglichkeit der Ablöse gem. Absatz 1 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren ordnungsgemäßen Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.
- (7) Die oben genannten Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt wird oder die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Bei einer Änderung der Planung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen und die notwendige Ergänzungsvereinbarung zu schließen.
- (8) Die Ablösung begründet kein Nutzungsrecht für einen bestimmten öffentlichen Stellplatz.
- (9) Die Gemeinde Berggau ist berechtigt, den Ablösebetrag für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektrostationen, für den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen sowie für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen von ruhendem Verkehr zu verwenden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4c BayBO).

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann nach Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich



-
- Stellplätze gemäß den Vorgaben dieser Satzung nicht oder
 - Entgegen den Geboten und Verboten dieser Satzung errichtet oder handelt.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Berggau, 16.10.2025
Gemeinde Berggau

Thomas Meier
1. Bürgermeister