

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

Die Gemeinde Sonnen erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist 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 singemäßer 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 5.300,00 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 Satzungen 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

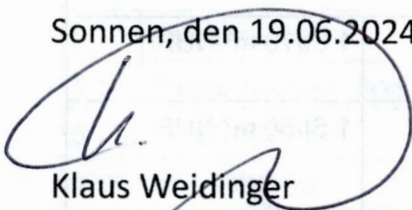
- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 3 errichtet.

### **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **GEMEINDE SONNEN**

Sonnen, den 19.06.2024



Klaus Weidinger  
Erster Bürgermeister

### Richtzahlenliste (Anlage 1 zur Stellplatzsatzung)

Nr.	Verkehrsquelle	Kfz-Stellplätze	Fahrrad-Stellplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser	2 St/Haus; mit Einliegerwohnung: Zuschlag nach 1.4 bzw. 1.5	
1.2	Reihenhäuser über 130 m <sup>2</sup> WF	2 St/Haus; mit Einliegerwohnung: Zuschlag nach 1.4 bzw. 1.5	2 St/Haus
1.3	Reihenhäuser bis 130 m <sup>2</sup> WF	1 St/Haus	2 St/Haus
1.4	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: mit Wohneinheiten bis 85 m <sup>2</sup> WF	1 St/WE	1,5 St/WE
1.5	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: mit Wohneinheiten über 85 m <sup>2</sup> WF	1,5 St/WE	2 St/WE
1.6	Schwestern-/Pflegerwohnheime, Studenten-**, Arbeitnehmerwohnheime**	1 St/4 B, jedoch mind. 3 St	1 St/B
1.7	Gebäude mit Seniorenwohnungen**	0,5 St/WE	1 St/2 WE
1.8	Kinder- und Jugendwohnheime	1 St/15 B, jedoch mind. 2 St	1 St/2 B
1.9	Seniorenwohnheime, Behindertenwohnheime	1 St/10 B, jedoch mind. 3 St	1 St/10 B
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 St/35 m <sup>2</sup> NUF	1 St/70 m <sup>2</sup> NUF
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 St/25 m <sup>2</sup> NUF	1 St/50 m <sup>2</sup> NUF
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Einkaufszentren	1 St/20 m <sup>2</sup> VF	1 St/100 m <sup>2</sup> VF, jedoch mind. 5 St
3.2	Möbelhäuser, Fachmärkte mit geringem Besucherverkehr, Einzelhandel in Ober- und Untergeschossen	1 St/50 m <sup>2</sup> VF, jedoch mind. 2 St	1 St/150 m <sup>2</sup> VF, jedoch mind. 2 St
3.3	sonstige Verkaufsstätten	1 St/30 m <sup>2</sup> VF, jedoch mind. 2 St je	1 St/100 m <sup>2</sup> VF, jedoch mind. 2 St je

		Laden	Laden
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 St/5 BP	1 St/30 BP
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Vortragssäle, Schulaulen, Kinos)	1 St/10 BP	1 St/20 BP
4.3	Kirchen und vergleichbare religiöse Einrichtungen	1 St/20 BP	1 St/20 BP
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 St/300 m <sup>2</sup> SpF	1 St/200 m <sup>2</sup> SpF
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 St/300 m <sup>2</sup> SpF, zusätzl. 1 St/15 BP	1 St/200 m <sup>2</sup> SpF, zusätzl. 1 St/50 BP
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 St/50 m <sup>2</sup> HF	1 St/100 m <sup>2</sup> HF
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 St/50 m <sup>2</sup> HF, zusätzl. 1 St/15 BP	1 St/100 m <sup>2</sup> HF, zusätzl. 1 St/50 BP
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 St/200 m <sup>2</sup> GF	1 St/100 m <sup>2</sup> GF
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 St/7 Kleiderablagen	1 St/20 Kleiderablagen
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 St/7 Kleiderablagen, zusätzl. 1 St./15 BP	1 St/20 Kleiderablagen, zusätzl. 1 St/20 BP
5.8	Tennis- bzw. Badmintonplätze, Squashhallen ohne Besucherplätze	2 St/Spielfeld	1 St/Spielfeld
5.9	Tennis- bzw. Badmintonplätze, Squashhallen mit Besucherplätze	2 St/Spielfeld, zusätzlich 1 St/15 BP	1 St/Spielfeld, zusätzl. 1 St/50 BP
5.10	Fitnesscenter	1 St/25 m <sup>2</sup> NUF	1 St/50 m <sup>2</sup> NUF
5.11	Sauna-Anlagen, Sonnenstudios	1 St/35 m <sup>2</sup> NUF	1 St/50 m <sup>2</sup> NUF
5.12	Tanzschulen	1 St/30 m <sup>2</sup> NUF	1 St/100 m <sup>2</sup> NUF
5.13	Minigolfplätze	6 St/Minigolfanlage	5 St/Minigolfanlage
5.14	Kegel-, Bowling- und Sommerstockbahnen	4 St/Bahn	1 St/2 Bahnen
5.15	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 St/5 Boote	1 St/5 Boote
<b>6</b>	<b>Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten</b>		
6.1	Gaststätten aller Art, Stehausschänke, Diskotheken und Tanzlokale in Zone 1 (Anlage 2)	1 St/7 m <sup>2</sup> GRF und 1 St/10 m <sup>2</sup> FSF, soweit die FSF die GRF übersteigt	1 St/35 m <sup>2</sup> GRF und 1 St/10 m <sup>2</sup> FSF, soweit die FSF die GRF übersteigt
6.2	Gaststätten aller Art, Stehausschänke, Diskotheken und Tanzlokale außerhalb Zone 1 (Anlage 2)	1 St/10 m <sup>2</sup> GRF und 1 St/10 m <sup>2</sup> FSF, soweit die FSF die	1 St/35 m <sup>2</sup> GRF und 1 St/10 m <sup>2</sup> FSF, soweit die FSF die

		GRF übersteigt	GRF übersteigt
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 St/2 Zimmer, für zugehörigen Gaststättenbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	1 St/20 Zimmer, für zugehörigen Gaststättenbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2
6.4	Boardinghäuser	1 St/Zimmer	1 St/10 Zimmer
6.5	Jugendherbergen	1 St/10 B	1 St/10 B
6.6	Spielhallen (z.B. mit Automaten) und vergleichbare Vergnügungsstätten	1 St/10 m <sup>2</sup> NF	1 St/35 m <sup>2</sup> NF
<b>7</b>	<b>Gesundheitseinrichtungen</b>		
7.1	Universitätskliniken	1 St/2 B	1 St/6 B
7.2	sonstige Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung (z.B. Schwerpunkt-krankenhäuser)	1 St/3 B	1 St/6 B
7.3	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 St/5 B	1 St/8 B
7.4	Sanatorien, Kureinrichtungen, Einrichtungen für langfristig Kranke	1 St/4 B	1 St/10 B
7.5	Pflegeheime	1 St/8 B	1 St/15 B
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung, sonstige Bildungseinrichtungen</b>		
8.1	Grundschulen	1,5 St/Klasse	1 St/8 Schüler
8.2	Sonstige allgemein bildende Schulen	1,5 St/Klasse	1 St/3 Schüler
8.3	Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 St/6 Schüler	1 St/3 Schüler
8.4	Einrichtungen der Erwachsenenbildung	1 St/3 Teilnehmerplätze	1 St/5 Teilnehmerplätze
8.5	Sonderschulen für Behinderte, Förderschulen	2 St/Klasse	1 St/8 Schüler
8.6	Universität, Hochschulen	1 St/8 Studienplätze	1 St/3 Studienplätze
8.7	Kinderbetreuungseinrichtungen	1 St/Gruppe, jedoch mind. 2 St	2 St/Gruppe
8.8	Jugendfreizeitheime	1 St/15 BP	1 St/5 BP
8.9	Fahrschulen	2 St/Schulungsraum	2 St/Schulungsraum
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 St/50 m <sup>2</sup> NUF oder je 3 Beschäftigte***	1 St/75 m <sup>2</sup> NUF oder je 3 Beschäftigte***
9.2	Lagerräume und Lagerplätze	1 St/100 m <sup>2</sup> NF	1 St/500 m <sup>2</sup>
9.3	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 St/80 m <sup>2</sup> NF	1 St/300 m <sup>2</sup>
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 St/Wartungs- oder Reparaturstand	1 St/4 Wartungs- und Reparaturstände
9.5	Tankstellen	1 St/30 m <sup>2</sup> Shopfläche, jedoch mind. 3 St	

9.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 St/Waschanlage, zusätzl. Stauraum für mind. 10 Pkws	
9.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 St/Waschplatz	
9.8	Frisör, Kosmetikstudio	1 St/30 m <sup>2</sup> NUF, jedoch mind. 2 St	1 St/60 m <sup>2</sup> NUF, jedoch mind. 2 St
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 St/3 Kleingärten	1 St/5 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 St/2000 m <sup>2</sup> GF, jedoch mind. 10 St	1 St/500 m <sup>2</sup> GF, jedoch mind. 5 St

#### Erläuterungen:

B Bett

BP Besucherplatz

FSF Freisitzfläche (Fläche, die zur Bewirtschaftung im Freien vorgesehen ist)

GF Grundstücksfläche

GRF Gastraumfläche

HF Hallenfläche

NUF Nutzungsfläche nach DIN 277 Tabelle 2 Nrn. 1 - 6 in der Fassung vom August 2021 (DIN 277:2021-08)\*

NF Nutzfläche

SpF Sportfläche

St Stellplatz

VF Verkaufsfläche

WE Wohneinheit

WF Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung ohne Terrassen- und Balkonanteile

\* Die in Bezug genommene DIN 277 wird bei der Stadt Regensburg, Bauordnungsamt, bereitgehalten und kann dort zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

\*\* Die Sicherung des Nutzungszwecks hat durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Regensburg zu erfolgen.

\*\*\* Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.