

Satzung der Stadt Altötting über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

vom 20.04.2022

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jeweils in den derzeit gültigen Fassungen erlässt die Stadt Altötting folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Altötting.
- (2) Werden in einem Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Bedarf an Stellplätzen, Garagen und Carports getroffen, so gilt diese Satzung. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Satzung abweichende Festsetzungen getroffen, so sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend.
- (3) Stellplätze im Sinne dieser Satzung sind Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne des Art. 47 BayBO und des § 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).
- (4) Diese Satzung gilt sowohl für Neubauten als auch für Wohnungen und Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die durch Nutzungsänderung oder Gebäudeerweiterung entstehen.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,

- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gleiche 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 wird.

§ 3 Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO richtet sich nach Anlage 1; für nicht geregelte Stellplatzanforderungen sind die Richtzahlen aus der jeweils gültigen Fassung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zugrunde zu legen.

- (2) Von der Anzahl der ermittelten Stellplätze sind 30 % zusätzlich für Fahrradstellplätze zu errichten.
- (3) Ergibt sich bei der Ermittlung nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern.
- (4) Der Stellplatzbedarf von Verkehrsquellen, die weder in Anlage 1 noch in der GaStellV erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln; dabei ist auch Abs. 2 zu beachten.
- (5) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten.
- (6) Die Ermittlung erfolgt gesondert für jede Nutzungseinheit, Dabei werden betrieblich erforderliche Nebennutzungen der Hauptnutzung zugeordnet.
- (7) Ergibt sich bei der Ermittlung der Stellplätze eine Ziffer größer gleich 5 hinter dem Komma, so ist auf die nächst größere ganze Zahl aufzurunden.
- (8) Für bauliche Anlagen, die auf Grund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwagen oder Kraftomnibussen angefahren werden, können zusätzliche notwendige Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden.
- (9) Eine Tiefgarage muss errichtet werden, wenn auf einem Baugrundstück mehr als 10 Stellplätze für die Kraftfahrzeuge im Sinne der Anlage 1 (Wohnen) benötigt oder untergebracht werden sollen. Sind Besucherparkplätze erforderlich, sind diese oberirdisch nachzuweisen.
- (10) Die Schaffung von Stellplätzen auf anderen als dem Baugrundstück ist mit Zustimmung der Stadt Altötting ausnahmsweise als Stellplatznachweis zulässig, wenn diese Grundstücke geeignet sind und in angemessener Entfernung liegen. Solche Stellplätze sind mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeit rechtlich zu sichern.

§ 4 Beschaffenheit

- (1) Die Größe richtet sich nach § 4 GaStellV.
- (2) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine o. ä.) zu befestigen. Es ist für Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (3) Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie von Fahrzeugen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreicht werden können. Dies gilt nicht für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäusern.

§ 5 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch die Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).
- (2) Der Stellplatznachweis kann durch den Abschluss eines Ablösevertrages (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) erfüllt werden, der im Ermessen der Stadt liegt.

§ 6 Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten

- (1) Wird für eine Anlage ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, so kann im Einzelfall die Stellplatzpflicht im Einvernehmen mit der Gemeinde um bis zu 25 % reduziert werden.
- (2) Die Reduzierung muss vertraglich mit der Stadt vereinbart werden.
- (3) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Absatzes 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner bzw. der Nutzer der Anlage nach Stellplätzen durch die Nutzung neuer/alternativer Mobilitätsformen zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:
 1. Die Teilnahme an einem Car-Sharing Konzept.
 2. Die Vorbehaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen (z.B. die Bereitstellung von E-Bikes, E-Rollern, Lastenrädern oder Pedelecs über Bike-Sharing Konzept) oder die Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen/-räumen für Lastenräder und Fahrradanhänger).
 3. Weitere innovative Mobilitätsangebote, auch ÖPNV.
Die Kosten des Mobilitätskonzeptes auf eigenem Grund trägt der Antragsteller bzw. Bauherr.
- (4) Erfolgen Maßnahmen außerhalb der durch den Antragsteller überplanten Fläche, ist ein entsprechender Investitionsbeitrag im Benehmen mit der Stadt zu ermitteln und durch den Antragsteller zu entrichten.
- (5) Dieser Investitionsbeitrag ist mit Erteilung der Baugenehmigung bzw. vier Wochen nach Einreichung der Unterlagen im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO, sofern nicht anders vertraglich geregelt, zu entrichten.
- (6) Alle fünf Jahre erfolgt eine Überprüfung (Monitoring) der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes. Die Stadt Altötting kann hierzu einen jeweils aktuellen Nachweis für die Fortdauer der Umsetzung des Konzeptes vom Eigentümer verlangen.
- (7) Wird das im Vertrag beschriebene Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt, behält sich die Stadt vor, den ursprünglich vorhandenen Stellplatzbedarf durch Forderung eines Betrages in Höhe des aktuell gültigen Ablösebetrages pro Stellplatz auszugleichen.
- (8) Im Falle der Änderung oder Nutzungsänderung der genehmigten baulichen Anlage ist ein angepasstes Mobilitätskonzept vorzulegen. Bei fehlender Vorlage behält sich die Stadt vor, den durch diese Änderung/Nutzungsänderung zusätzlich ausgelösten

Stellplatzbedarf durch Forderung eines Betrages in Höhe des aktuell gültigen Ablösebetrages pro Stellplatz auszugleichen.

§ 7 Ablösebetrag

- (1) Für die Ablösung eines Stellplatzes wird ein Betrag von 8.000 € festgesetzt.
- (2) Der gemäß Absatz 1 ermittelte Ablösebetrag ist bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben und bei Vorgängen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß Art. 58 BayBO unaufgefordert bei Erteilung der Baugenehmigung bzw. Zustellung des Schreibens gem. Art. 58 BayBO fällig.

§ 8 Abweichungen

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Stadt Altötting, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Altötting von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Altötting, 20.04.2022

Stadt Altötting

Stephan Antwerpen
Erster Bürgermeister



Anlage 1 zur GaStS vom 20.04.2022

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsource	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Hiervon in % Stellplätze mit Elektro-ladestation	Hiervon in % Stellplätze für Besucher
1	Wohngebäude			
1.1	Ein- und Zweifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser und Einliegerwohnungen bis max. 50 m ² Nettogrundrissfläche	1 Garage/Carport je Wohnung zzgl. 1 Stellplatz je Wohnung zzgl. 1 Stellplatz für eine Einliegerwohnung		10%
1.2	Mehrfamilienhäuser: Wohnungen bis 50 m ² Nettogrundrissfläche	1 Stellplatz je Wohnung	10%	je 3 Wohnungen 1 Stellplatz
1.2	Mehrfamilienhäuser: Wohnungen von 51 m ² bis 100 m ² Nettogrundrissfläche	1,5 Stellplätze je Wohnung	10%	10%
1.2	Mehrfamilienhäuser: Wohnungen ab 101 m ² Nettogrundrissfläche	2 Stellplätze je Wohnung	10%	10%
1.3	Wohnungen für sozialen Wohnungsbau	1 Stellplatz je Wohnung	10%	10%

