

**Satzung  
über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen  
(Stellplatzsatzung) vom 29.07.2008,  
geändert durch die zweite Änderung**

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Füssen folgende Satzung:

**§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet.
- (2) Soweit für ein Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit abweichenden Festsetzungen vorliegt, gelten dessen Festsetzungen vorrangig und unverändert fort.

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

- (1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BayBO,
  - a) wenn eine - bauliche oder andere - Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
  - b) wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Nutzung 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.
- (2) Ein Nachweis durch Herstellung von Stellplätzen auf dem Bau- oder einem in der Nähe gelegenen Grundstück kann nicht beansprucht werden, soweit dieses aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht anfahrbar ist.
- (3) Statt der Stellplätze können Garagen errichtet werden, soweit sie nicht für Besucher frei anfahrbar sein müssen.
- (4) Werden mehr als fünf Wohnungen oder mehr als fünf gewerbliche Einheiten in einem Objekt errichtet so sind die erforderlichen Stellplätze mit Ausnahme der Besucherstellplätze in einer Tiefgarage anzulegen. Auf die Errichtung einer Tiefgarage für Gebäude, deren Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnungsförderung errichtet werden, kann im Einzelfall nach Beschluss des Stadtrates / Bau- und Umweltausschusses verzichtet werden.
- (5) Wird mehr als eine Wohnung oder gewerbliche Einheit in einem Objekt genehmigt, so ist darauf zu achten, dass jeder Wohnung bzw. Nutzungseinheit die erforderliche Zahl von Stellplätzen oder Garagen eindeutig und dauerhaft zugeordnet ist.

**§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für Verkehrsquellen, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinnvoller Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln. Soweit die Richtzahlen einen Spielraum vorsehen, ist bei der Festlegung im Einzelfall die besondere Art und die örtliche Lage der baulichen Anlage oder sonstigen Einrichtung zu beachten. Aufgrund besonderer Nachweise über die Zahl der Bewohner, Beschäftigten und Besucher können die Richtzahlen oder die angegebenen Spielräume im Einzelfall unter- oder überschritten werden.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr sind Ladezonen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, soll auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachgewiesen werden.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer oder motorisierte Zweiräder zu erwarten ist, soll auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachgewiesen werden.

- (6) Bei den baulichen Anlagen ist eine bedarfsgerechte Anzahl von Stellplätzen für Körperbehinderte vorzusehen. Diese Stellplätze müssen mindestens 3,50 m breit und von den baulichen Anlagen auf kürzestem Wege stufenlos zu erreichen sein. Sie sind besonders zu kennzeichnen.
- (7) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (8) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

#### **§ 4 Stellplatznachweis im Bauantrag**

- (1) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind, oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen im Lageplan auch enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen und zu nummerieren.
- (2) Neben der zeichnerischen Darstellung gem. Abs. 1 ist in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzberechnung unter Angabe der Stellplatzzahl (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher, etc.) und der für die Berechnung relevanten Faktoren (Nutzflächen, Beschäftigtenzahl, etc.) aufzunehmen.

#### **§ 5 Lage, Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen und Stauräumen**

- (1) Sind mehr als drei Stellplätze bzw. Garagen pro Baugrundstück nachzuweisen, so sind diese über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Je Grundstück besteht nur ein Anspruch auf eine Zufahrt von max. 6 m Breite. Bei gewerblich genutzten Grundstücken besteht ein Anspruch auf eine Zufahrt von max. 10 m Breite, soweit dies für betriebliche Zwecke erforderlich ist.
- (2) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein und können grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage, Duplexgarage oder ähnlichem nachgewiesen werden. Besucherstellplätze sind dauerhaft zu kennzeichnen.
- (3) Der Stauraum vor Garagen muss eine Tiefe von mindestens 5,0 m aufweisen. Der Stauraum muss in dieser Tiefe ungehindert anfahrbar sein (keine straßenseitige Einfriedung o. ä.). Soweit offene Stellplätze in einem Winkel von mehr als 45° zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, müssen sie zu dieser einen Abstand von mehr als 3 m aufweisen; der Sichtwinkel zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht durch bauliche oder sonstige Anlagen eingeschränkt sein.
- (4) Stellplätze, sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Auffahr- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
- (5) Die Größe der einzelnen Stellplätze, die Breite der Fahrgassen und ihre Kennzeichnung ergeben sich aus der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Das Mindestmaß für einen einzelnen KFZ-Stellplatz beträgt danach 2,30 m x 5,00 m.
- (6) Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Parkplatzreihen mit zehn oder mehr nebeneinander liegenden Stellplätzen bzw. fünf oder mehr in Längsrichtung angeordneten Stellplätzen sind durch Pflanzinseln und Bäume zu gliedern; dabei ist vorhandener Grünbestand nach Möglichkeit zu erhalten und einzubeziehen. Bäume zur seitlichen Eingrünung von Stellplatzreihen und deren Unterbrechung müssen zahlenmäßig nicht zusätzlich zu den nach Bebauungsplan notwendigen Bäumen gepflanzt werden. Für Stellplätze sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z.B. Rasengittersteine, Pflasterrasen) zu wählen.
- (7) Stellplätze und Garagen dürfen nicht zweckfremd benutzt werden, solange sie zum Abstellen der Fahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der Anlagen benötigt werden.
- (8) Bei Gebäude mit touristischer Nutzung (z.B. Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen und Fremdenzimmer) sind Duplexparker oder Multi-Parking-Systeme nicht zulässig.

#### **§ 6 Zeitpunkt der Herstellung**

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen müssen mit der Fertigstellung der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen. Mit der Herstellung der Tiefgarage ist vor der Errichtung der oberirdischen baulichen Anlagen zu beginnen.

#### **§ 7 Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Zur Erfüllung der Stellplatz und Garagenbaupflicht bestehen folgende Möglichkeiten:

1. Herstellung auf dem Baugrundstück,
  2. Herstellung auf einem geeigneten in der Nähe gelegenen Grundstück oder
  3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Stadt Füssen (Ablösungsvertrag, § 8).
- (2) Die Herstellung auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- a) Das benachbarte Grundstück ist zur Aufnahme der erforderlichen Stellplätze insbesondere hinsichtlich der Lage und öffentlich-rechtlichen Vorschriften geeignet. Das Grundstück ist nicht geeignet, wenn:
    1. nach den baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften dort weder Stellplätze noch Garagen hergestellt werden dürfen,
    2. sie nicht in der erforderlichen Art - insbesondere für Busse und Lastkraftwagen - oder Anzahl dort zulässig sind oder
    3. sie aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht anfahrbar sind (z. B. Fußgängerzone);
    4. aufgrund der Entfernung begründete Bedenken hinsichtlich der Nutzung bestehen (z. B. Auffindbarkeit für Besucher oder Kunden). Als regelmäßiger Grenzwert gilt eine Entfernung von nicht mehr als 300 m Fußweg. Entscheidend sind die jeweiligen Verhältnisse des Einzelfalls<sup>1</sup>.
  - b) Die Benutzung des Grundstücks für diesen Zweck muss dauerhaft rechtlich gesichert sein. Dies ist der Fall, wenn eine Grunddienstbarkeit, die auch die Zufahrt mit umfasst, und eine inhaltsgleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Füssen oder des Freistaates Bayern bestellt sind. Das ist auch dann erforderlich, wenn das Grundstück dem Bauherrn gehört. Ein Miet- oder Pachtvertrag genügt nicht.

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

- (1) Eine Ablösung gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO kommt nur in Betracht, wenn die Anlegung von Stellplätzen oder die Errichtung von Garagen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes nicht möglich oder ortsplannerisch nicht vertretbar ist. Eine Ablösung von Stellplätzen ist für folgende Nutzungsarten ausgeschlossen
- a) Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsraumförderung errichtet wurden
  - b) Gebäude mit touristischen Nutzungen zur Beherbergung (z.B. Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen und Fremdenzimmer)
- (2) Eine Ablösung kommt bei Vorhaben in Sanierungsgebieten ferner nur in Betracht, wenn
- a) die städtebaulichen Ziele der Sanierungssatzung erfüllt werden;
  - b) bei gastronomischen Betrieben eine Nettogastraumfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> vorliegt und keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird für Vorhaben je oberirdischem Stellplatz pauschal festgesetzt auf
- a) 10.000 Euro, soweit nicht nach Bst. b anders geregelt;
  - b) 1.000 Euro in einem Sanierungsgebiet
    - im Falle des nachträglichen Umbaus eines Gebäudes im Bestand
    - oder Dachgeschossausbaus,
 soweit durch den Um- oder Ausbau zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.
- (5) Der Betrag ist mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. mit der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung des Bauvorhabens fällig. Zur Sicherung des Anspruches der Stadt Füssen auf Zahlung der vereinbarten Summe legt der Bauherr entsprechende Bankbürgschaften vor. Die damit verbundenen Kosten trägt der Bauherr.
- (6) Die 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 oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.
- (7) Über die Zulässigkeit der Stellplatzablösung entscheidet im Einzelfall der zuständige Ausschuss des Stadtrates.
- (8) Mit der Ablösung wird kein Nutzungsrecht für einen bestimmten Stellplatz erworben.

<sup>1</sup> Anm.: Für den Inhaber einer Wohnung kann die Voraussetzung bei größerer Entfernung noch erfüllt sein; für Besucher und Kunden gewerblicher Nutzungen ist regelmäßig von geringeren Entfernungen auszugehen, wobei die Auffindbarkeit entscheidend ist.

### **§ 9 Abweichungen**

Von den Vorschriften der Satzung können nach Art. 63 Abs. 3 BayBO Abweichungen zugelassen 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.

### **§ 10 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Füssen, den 28.03.2018  
Stadt Füssen

Gez.

i.V. Schulte  
Zweiter Bürgermeister

Bekanntgemacht in der Allgäuer Zeitung – Füssener Blatt vom Dienstag, 03.04.2018.