

**Satzung
der Stadt Vilsbiburg über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen
und deren Ablösung**

(Stellplatzsatzung– StS)

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

II. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

§ 3 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

§ 4 Ablösung der Stellplatzpflicht

§ 5 Anzahl der Stellplätze

§ 6 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

III. Abstellplätze für Fahrräder

§ 7 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung

§ 8 Anzahl der Fahrradabstellplätze

§ 9 Größe der Fahrradabstellplätze

§ 10 Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze

§ 11 Ablöse der Fahrradabstellplätze

IV. Gemeinsame Vorschriften

§ 12 Zeitpunkt der Herstellung

§ 13 Abweichungen

§ 14 Begriffe

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

§ 16 Übergangsregelung

§ 17 Inkrafttreten

Anlage 1: Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Anlage 2: Plan Innenstadtbereich

Anlage 3: Begründung zur StS

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Art. 47 Abs. 2 Satz 2 der bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung und Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS2132-1-B), zuletzt geändert durch §4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), erlässt die Stadt Vilsbiburg folgende Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablösung:

I. Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

- 1) Diese Satzung gilt für Garagen und Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne des Art. 2 Abs. 8 BayBO im gesamten Stadtgebiet der Stadt Vilsbiburg. ²Sie regelt insbesondere den nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplatzbedarf, die Gestaltung der Stellplätze, sowie die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 4 BayBO). ³Sie gilt auch für nach Art. 57 BayBO verfahrensfreie Bauvorhaben, sowie für Bauvorhaben, die gem. Art. 58 BayBO der Genehmigung freigestellt sind. ⁴Sie ist bei Bauvorhaben des Bundes, der Länder und der Bezirke entsprechend anzuwenden, wenn solche Bauvorhaben der Zustimmung der Regierung bedürfen oder diese nach Art. 73 Abs. 1 Satz 3 BayBO entfällt.
- 2) Diese Satzung regelt außerdem die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplätze) gem. Art. 46 Abs. 2 BayBO außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen im gesamten Stadtgebiet.
- 3) Diese Satzung findet keine Anwendung soweit eine städtebauliche Satzung abweichende Regelungen enthält.

II. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

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

1. wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist

oder
2. wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist (Das 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, Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

§ 3

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

¹Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch die Herstellung der notwendigen Stellplätze

1. auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO),
2. auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks (in nicht mehr als 100 m fußläufiger Entfernung für Stellplätze und nicht mehr als 20 m für Fahrradstellplätze), wenn das Grundstück dafür geeignet ist und seine Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

²Die Benutzung des Grundstücks nach Nr. 2 ist dann rechtlich gesichert, wenn im Grundbuch eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu Lasten des dienenden Stellplatzgrundstücks und zugunsten des Baugrundstücks eingetragen ist, die auch die Zufahrt mit umfasst und eine inhaltsgleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde zu Lasten des Stellplatzgrundstücks eingetragen ist. ³Die Absicherung zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde kann auch dadurch erfolgen, dass sich sowohl der Bauherr wie auch der Eigentümer des Stellplatzgrundstücks in der Urkunde zur Bestellung der Grunddienstbarkeit gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde verpflichten, die Grunddienstbarkeit nur mit Zustimmung des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde zu löschen oder zu verändern und im Falle der Veräußerung des dienenden Stellplatzgrundstücks diese Verpflichtung an den jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben. ⁴Diese Sicherung ist auch dann erforderlich, wenn der Bauherr Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die Stellplätze nachgewiesen werden sollen.

§ 4

Ablösung der Stellplatzpflicht

- 1) ¹Der Stellplatznachweis kann im Innenstadtbereich durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen Bauherrn und der Stadt Vilsbiburg erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. ²Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Stadt (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO).
- 2) Der Innenstadtbereich ist im beiliegenden Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnet.
- 3) ¹Außerhalb des Innenstadtbereichs ist eine Stellplatzablöse nicht möglich. ²Über Ausnahmen in begründeten Einzelfällen entscheidet der Bau- und Umweltausschuss auf Antrag.
- 4) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bauherrn abzuschließen.
- 5) ¹Die Höhe der Ablösungsbeträge bemisst sich nach den Kosten eines neu zu schaffendem Stellplatz. ²Der Ablösebetrag wird pauschal auf **5.500 € pro Stellplatz** festgesetzt.
- 6) Der Ablösungsbetrag ist zur Zahlung fällig, wenn mit der Nutzung des Anwesens oder Teilen davon begonnen wird, spätestens aber sechs Monate nach Erteilung der Baugenehmigung.
- 7) Die Ablösebeträge sind von der Stadt für die in Art. 47 Abs. 4 BayBO genannten Zwecke zu verwenden.

- 8) ¹Kann der Bauherr, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme nach der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. ²Die Höhe der Rückforderung ist der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. ³Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. ⁴Nach abgelaufenem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf Rückforderung. ⁵Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht. ⁶Die Rückforderung ist schriftlich zu beantragen.

§ 5

Anzahl der Stellplätze

- 1) Die Anzahl der auf Grund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist nach den in der Anlage festgelegten Richtzahlen zu berechnen.
- 2) ¹Die jeweilige Stellplatzzahl ist auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. ²Aufzurunden 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. ³Die Stellplätze sind im Eingabeplan den jeweiligen unterschiedlichen und eigenständigen Nutzungseinheiten eindeutig zuzuordnen.
- 3) ¹Untergeordnete Nutzungen, die ebenfalls in den Richtzahlen aufgeführt sind, bleiben bei der Stellplatzermittlung unberücksichtigt, wenn die untergeordnete Nutzung nicht selbständig nutzbar ist und ausschließlich der Hauptnutzung dient. ²Unberührt hiervon bleiben die in den Richtzahlen aufgeführten Zuschläge für Lagerflächen und Restaurantbetrieb bei Hotels.
- 4) ¹Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. ²Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung ausnahmsweise möglich (Doppelnutzung). ³Ein entsprechender Nachweis muss durch den Bauherrn erbracht werden (Betriebsbeschreibung).
- 5) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen gem. der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch §3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694) zu ermitteln.
- 6) ¹Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. ²Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze ausgewiesen werden.
- 7) ¹Für Anlagen, bei denen Besucherverkehr durch Busse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen. ²Ist dies auf dem Baugrundstück nicht möglich, ist der Nachweis an einer geeigneten Stelle in annehmbarer Entfernung zulässig.

- 8) ¹Ergibt sich bei der Ermittlung nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der auf Grund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern. ²Für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau ist dabei in der Regel von einem reduzierten Stellplatzbedarf auszugehen.

§ 6

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- 1) ¹Bei Mehrfamilienhäusern sind ab der fünften Wohneinheit zusätzliche Besucherstellplätze nachzuweisen. ²Es sind 10% der entsprechend der Stellplatzberechnung für diese Wohnungen erforderlichen Stellplätze zusätzlich als Besucherstellplätze auszuweisen. ³Für die Berechnung gilt § 5 Abs.2 entsprechend. ⁴Stellplätze für Besucher sollen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein. ⁵Weiterhin sollen sie gekennzeichnet und ihre Auffindbarkeit soll durch Hinweiszeichen erleichtert werden.
- 2) ¹Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sind so gering wie möglich zu halten. ²Ab vier Stellplätzen bzw. Garagen ist eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzulegen. ³Stellplätze sind dabei so anzuordnen, dass diese über diese Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen sind und nicht direkt von der Verkehrsfläche angefahren werden können. ⁴Begründete Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.
- 3) ¹Die Stellplätze und Zufahrten sind in Abhängigkeit von ihrer Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. ²Soweit wasserrechtlich zulässig, ist bei der Oberflächengestaltung der Stellplätze die Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten. ³Sofern die Sickerfähigkeit des Untergrundes und die Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten dies zulassen, sollen Stellplätze sickerfreundlich ausgeführt werden. ⁴Für die Stellplatzflächen ist eine ausreichende Entwässerung auf dem Baugrundstück vorzusehen. ⁵Die Entwässerung über öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig. ⁶Der Bauherr trägt die Verantwortung für eine ordnungsgemäße Entwässerung der Stellflächen und Zufahrten in Starkregenfällen.
- 4) ¹Für Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. ²Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. ³Stellplatzanlagen mit mehr als zehn Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens die Fläche eines Stellplatzes entspricht.
- 5) ¹Als Mindestmaß gilt für einen Einstellplatz eine Breite von 2,50 Meter und eine Länge von 5,00 Meter. ²Absatz 8 ist zu beachten. ³Im Übrigen gelten bei der Anlegung von Stellplätzen und Garagen sowie der Fahrgassen die Maße nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV).
- 6) ¹Die notwendigen Stellplätze sollen möglichst in der Tiefgarage untergebracht werden. ²Bei der Ausweisung von Stellplätzen in einer Tiefgarage für eine gewerbliche Nutzung darf diese während der Arbeits-, Geschäfts- oder Öffnungszeiten nicht geschlossen werden.
- 7) ¹Zwischen Garagen, Carports, eingehausten Tiefgaragenrampen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKWs mindestens 5 m, einzuhalten. ²Der

Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden. ³Garagentore dürfen beim Öffnen nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche ragen. ⁴Stauräume werden nicht als Stellplatz angerechnet. ⁵Über Ausnahmen von diesem Absatz in begründeten Einzelfällen entscheidet der Bau- und Umweltausschuss.

- 8) Flachdächer von Garagen mit mehr als vier Einstellplätzen für zweispurige Kraftfahrzeuge sind zu begrünen.
- 9) ¹Die erforderliche Absenkung der Bordsteine hat auf Kosten der jeweiligen Bauherren oder Grundstückseigentümer zu erfolgen. ²Gleiches gilt für eine ggf. erforderliche Versetzung von Verteilerkästen, Straßenleuchten, Straßenbegleitbepflanzungen, etc.
- 10) ¹Die Vorschriften nach Art.48 BayBO über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen zur Benutzung durch Menschen mit Behinderungen, Senioren und Personen mit Kleinkindern sind zu beachten. ²Darüber hinaus kann die Anzahl der erforderlichen Behindertenparkplätze von der Stadt Vilsbiburg im Einzelfall festgelegt werden.
- 11) Art. 3 BayBO bleibt unberührt.

III. Abstellplätze für Fahrräder

§ 7

Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung

- 1) ¹Bei der Errichtung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen, deren Nutzung einen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lässt, sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe, sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten. ²Maßstab hierfür ist die Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzer und Besucher der Anlage.
- 2) ¹Bei Änderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, die einen zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, sind Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten, dass die Fahrradabstellplätze die durch die Änderung oder Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Fahrräder aufnehmen können. ²Das gilt nicht, wenn die Herstellung der Fahrradabstellplätze unmöglich ist.
- 3) Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
- 4) ¹Fahrradabstellplätze sind solange bereitzuhalten, als sie zum Abstellen durch ständige Benutzer und Besucher der Anlagen benötigt werden; sie dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden. ²Zum Nachweis von Fahrradabstellplätzen innerhalb von Räumen, die dem Grunde nach einer anderen Nutzung vorbehalten sind, z.B. Keller-, Dachbodenabteile, ist der Stadt Vilsbiburg ein Raumnutzungskonzept vorzulegen.

§ 8

Anzahl der Fahrradabstellplätze

- 1) ¹Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze ist nach den in der Anlage 2 festgelegten Richtzahlen zu berechnen. ²Die Berechnung erfolgt analog gem. §5 Abs. 2 und 3 der vorliegenden Satzung.
- 2) Für Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Fahrradabstellplatzbedarf in Anlehnung an vergleichbare Nutzungen dieser Anlage zu ermitteln.
- 3) Ergibt sich bei der Ermittlung nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der auf Grund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern.

§ 9

Größe der Fahrradabstellplätze

¹Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes muss mindestens 0,70m breit und 2,00m lang sein. ²Diese Fläche kann bei Aufstellung von technischen Ordnungssystemen für mehrere Fahrräder unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder i.V.m. dem jeweiligen Ordnungssystemen nachgewiesen wird.

§ 10

Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze

- 1) ¹Jeder Fahrradabstellplatz bzw. jedes technische Ordnungssystem für Fahrräder muss gem. Art. 46 Abs. 2 BayBO leicht erreichbar und gut zugänglich hergestellt werden, mithin von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen oder anderen fahrradfreundlichen technischen Anlagen mit dem Fahrrad begehbar sein. ²Fahrradabstellplätze sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches der Anlage angeordnet werden.
- 2) ¹Die Fahrradabstellplätze sollen mit einem technischen Ordnungssystem ausgestattet werden, welches ein diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglicht. ²Werden Fahrradabstellplätze in Gruppen angeordnet (zehn oder mehr), muss der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche über eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt erfolgen.
- 3) ¹Fahrradabstellplätze sind wettergeschützt auszuführen. ²Wünschenswert ist die Errichtung einer Lademöglichkeit.
- 4) Art. 3 BayBO bleibt unberührt.

§ 11

Ablöse der Fahrradabstellplätze

¹Die erforderlichen Fahrradstellplätze können im Innenstadtbereich (siehe Anlage 1) durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen Bauherrn und der Stadt Vilsbiburg erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze nicht auf seinem Grundstück herstellen kann. ²Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Stadt. ³Im Übrigen sind §4 Abs. 2, Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 6 entsprechend analog anzuwenden. ³Die Höhe der Ablösungsbeträge bemisst sich nach den Kosten eines neu zu schaffendem Stellplatz - der Ablösebetrag wird pauschal auf **500 € pro Fahrradstellplatz** festgesetzt.

IV. Gemeinsame Vorschriften

§ 12

Zeitpunkt der Herstellung

- 1) Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder sind zusammen mit den baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen bis zur Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens herzustellen.
- 2) Die Begrünung ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen und abzuschließen.

§ 13

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen von Art. 63 BayBO Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Stadt Vilsbiburg erteilen.

§ 14

Begriffe

1. **Stellplätze** sind Flächen, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Flächen dienen (offener Stellplatz und Garagen). **Carports** zählen zu den Stellplätzen i.S.d. StS.
2. **Fahrradabstellplätze** sind Flächen, die zum Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Fläche dienen.
3. Auch für nicht abgeschlossene **Wohnungen** mit eigener Küche und eigenem Bad sind Stellplätze gem. Anlage 1 nachzuweisen.
4. Die **Freischankfläche** ist die Grundfläche für die Nettogastraumfläche im Freien.
5. Die **Wohnfläche** berechnet sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25.11.2003.

6. Die **Verkaufsfläche** ist der Teil der Fläche, auf der üblicherweise Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Flure, Ein- und Ausgangsbereiche, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Ausstellungsflächen mit direktem Verkauf der ausgestellten Ware und für Kunden zugängliche Lager- und Abholflächen.
7. Die **Ausstellungsfläche** entspricht der Hauptnutzfläche, die zur Aufstellung und Präsentation der Ware dient einschließlich der Verkehrsflächen ohne Sozialräume wie Pausen- oder Personalraum, etc. oder ähnlich untergeordneten Nutzflächen.
8. Die **Hauptnutzfläche** ist die Nutzfläche ohne Teeküche, Toiletten, Pausen- oder Personalraum, Keller, Verkehrsflächen oder ähnlich untergeordneten Nutzflächen.
9. Die **Nettogastraumfläche** ist die Grundfläche des Gastraumes, die vom Besucher betreten werden kann, ohne die fest eingebaute Theke.
10. Die **Versammlungsfläche** ist die Fläche des Hauptraumes in welchem man sich z.B. zum Gebet, etc. versammelt.
11. **Wohngebäude** im Sinne dieser Satzung sind insbesondere Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen; ausgenommen Senioren-, Pflege-, Arbeitnehmer-, Studenten-, Jugend-, Kinder-, Schüler und Behindertenwohnheime sowie vergleichbare Wohnformen.
12. **Mehrfamilienwohnhaus**, ist ein Wohngebäude, das für mind. 3 abgeschlossene Nutzungseinheiten konzipiert ist.
13. **Innenstadtbereich (Innenstadt)** ist der im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Bereich der Stadt Vilsbiburg.

§ 15

Ordnungswidrigkeiten

¹Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf Grund der Bayerischen Bauordnung ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung oder die örtliche Bauvorschrift auf diese Bußgeldvorschrift verweist. ²Bei Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften dieser Stellplatzsatzung ist ein Bußgeldtatbestand nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO erfüllt.

§ 16

Übergangsregelung

Für alle Vorhaben die vor Inkrafttreten dieser Satzung bei der Stadt prüffähig eingereicht wurden gilt die Stellplatzsatzung vom 01.04.2015. Für bestehende baurechtliche Genehmigungen besteht Bestandsschutz.

**§ 17
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung vom 01.04.2015 tritt zum gleichen Zeitpunkt außer Kraft.

Vilsbiburg, den 14.03.2023
Stadt Vilsbiburg

Sibylle Entwistle
Erste Bürgermeisterin



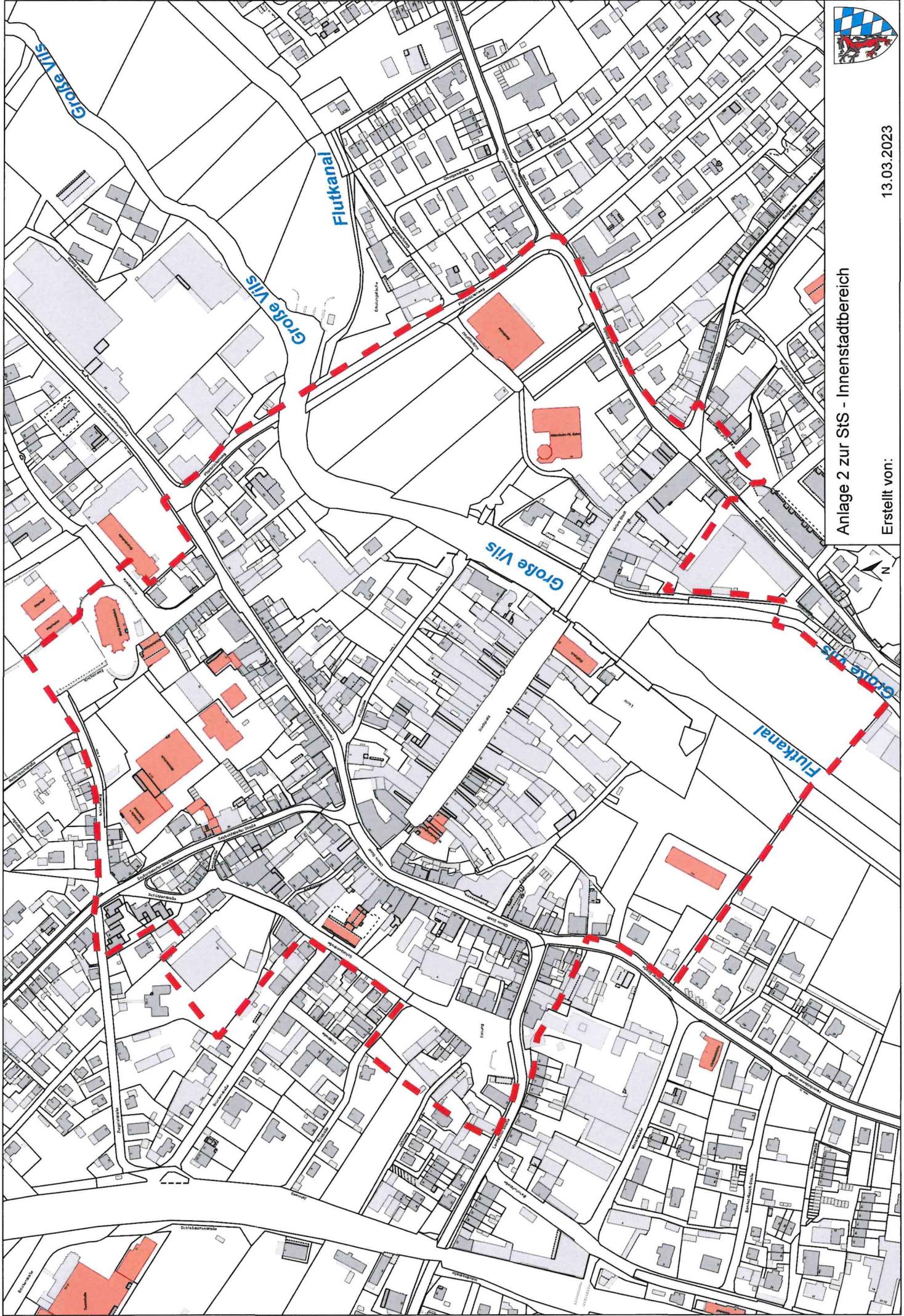
Anlage 1 - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

soweit abweichend von den Richtzahlen gem. der Anlage zur GaStellV

Nr.	Nutzungsart	Zahl der PKW-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
1 Wohngebäude			
<i>1.1 Einfamilienhäuser (1 WE)</i>			
1.1.1	bis < 150 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze	Keine
1.1.2	ab ≥ 150 m ² Wohnfläche	3 Stellplätze	
<i>1.2 Zweifamilienhäuser (z.B. auch EFH mit ELW)</i>			
1.2.1	Wohnungen bis < 60m ² Wohnfläche	1 Stellplatz	Keine
1.2.2	Wohnungen ≥ 60m ² bis < 150 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze	
1.2.3	Wohnungen ab ≥ 150m ² Wohnfläche	3 Stellplätze	
<i>1.3 Mehrfamilienhäuser (ab drei WE) und für Wohn- und Geschäftshäuser (gemischte Nutzung) ab der ersten WE</i>			
1.3.1	Wohnungen bis < 60 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung	1 Stellplatz je Wohnung
1.3.2	Wohnungen ab ≥ 60 bis < 100 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohnung	2 Stellplätze je Wohnung
1.3.3	Wohnungen ab ≥ 100 m ² Wohnfläche	3 Stellplätze je Wohnung	3 Stellplätze je Wohnung
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen (betreutes Wohnen) und vergleichbaren Wohnformen	1 Stellplatz je 2 Wohneinheiten, mindestens 2 Stellplätze	0,2 Stellplätze je 30m ² Wohnfläche, mindestens 5 Stellplätze
1.5	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten, mindestens 2 Stellplätze	0,5 Stellplätze je Bett, mindestens 5 Stellplätze
1.6	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 5 Betten, mindestens 2 Stellplätze	0,5 Stellplätze je Bett, mindestens 5 Stellplätze
1.7	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	1 Stellplatz je Wohnung
2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
<i>2.1 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen im Innenstadtbereich</i>			
2.1.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² Hauptnutzfläche, mindestens 2 Stellplätze	Keine
2.1.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Praxen und dergleichen	1 Stellplatz je 30 m ² Hauptnutzfläche, mindestens 3 Stellplätze	
<i>2.2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen außerhalb des Innenstadtbereichs</i>			
2.2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 25 m ² Hauptnutzfläche, mindestens 2 Stellplätze	1 Stellplatz je 40 m ² Hauptnutzfläche, mindestens 4 Stellplätze
2.2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Praxen und dergleichen	1 Stellplatz je 15 m ² Hauptnutzfläche, mindestens 3 Stellplätze	
3 Verkaufsstätten			
<i>3.1 Verkaufsstätten im Innenstadtbereich</i>			
3.1.1	Läden	1 Stellplatz je 60m ² Verkaufsfläche (Für Lagerflächen ist ein Stellplatz je 160m ² Hauptnutzflächen zu berechnen)	Keine
3.1.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 80m ² Ausstellungsfläche (Für Lagerflächen ist ein Stellplatz je 160m ² Hauptnutzflächen zu berechnen)	Keine
<i>3.2 Verkaufsstätten außerhalb des Innenstadtbereichs</i>			
3.2.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche, mindestens 2 Stellplätze je Laden (Für Lagerflächen ist ein Zuschlag nach Ziffer 7.4 zu berechnen)	1 Stellplatz je 80 m ² Verkaufsfläche, mindestens 2 Stellplätze je Laden
3.2.2	Waren- und Geschäftshäuser bis 800m ² Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche, mindestens 2 Stellplätze je Laden (Für Lagerflächen ist ein Zuschlag nach Ziffer 7.4 zu berechnen)	1 Stellplatz je 80 m ² Verkaufsfläche, mindestens 2 Stellplätze je Laden

3.2.3	Läden, Waren- und Geschäftshäuser ab 800m ² Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 25 m ² Verkaufsfläche (Für Lagerflächen ist ein Zuschlag nach Ziffer 7.4 zu berechnen)	1 Stellplatz je 160 m ² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 5 Stellplätze je Laden
4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten)			
4.1	Versammlungsstätten mit überörtlicher Bedeutung (z.B.Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kinos)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze, mindestes 5 Stellplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten ohne Sitzplätze	1 Stellplatz je 10m ² Versammlungsfläche	1 Stellplatz je 10m ² Versammlungsfläche
5 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
5.1	Gaststätten im Innenstadtbereich	1 Stellplatz je 20 m ² Nettogastraumfläche	Keine
5.2	Gaststätten außerhalb des Innenstadtbereichs	1 Stellplatz je 10 m ² Nettogastraumfläche, mindestens 2 Stellplätze bzw. zusätzlich 1 Stellplatz je 20m ² Freischankfläche	1 Stellplatz je 60m ² Nettogastraumfläche, mindestens 2 bzw. zusätzlich 1 Stellplatz je 20m ² Freischankfläche
5.3	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je Zimmer (für zugehörige Restaurantbetriebe ist ein Zuschlag nach Ziffer 5.1 oder 5.2 zu berechnen, sofern dieser Betrieb auch von betriebsfremden Personen genutzt werden kann)	1 Stellplatz je 5 Zimmer
6 Vergnügungsstätten			
6.1	Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale	1 Stellplatz je 10m ² Hauptnutzfläche	1 Stellplatz je 60m ² Hauptnutzfläche, mindestens 5 Stellplätze
6.2	Spielhallen und Spielotheken	1 Stellplatz je 5m ² Hauptnutzfläche, mindestens 5 Stellplätze je Spielhalle	1 Stellplatz je 60m ² Hauptnutzfläche, mindestens 5 Stellplätze
6.3	Sonstige Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros)	1 Stellplatz je 5m ² Hauptnutzfläche, mindestens 4 Stellplätze	1 Stellplatz je 60m ² Hauptnutzfläche, mindestens 5 Stellplätze
7 Gewerbliche Anlagen			
7.1	Handwerksbetriebe im Innenstadtbereich (z.B. auch Friseur, Metzgerei und Bäckerei)	1 Stellplatz je 60m ² Hauptnutzfläche	Keine
7.2	Handwerksbetriebe außerhalb des Innenstadtbereichs (z.B. auch Friseur, Metzgerei und Bäckerei)	1 Stellplatz je 30m ² Hauptnutzfläche, mindestens 2 Stellplätze	1 Stellplatz je 10 Beschäftigte
7.3	Sonstige Gewerbe- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70m ² Hauptnutzfläche (Für Lagerflächen ist ein Zuschlag nach Ziffer 7.4 zu berechnen), mindestens 2 Stellplätze	1 Stellplatz je 10 Beschäftigte
7.4	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze im Freien, Ausstellungsflächen Autohäuser, Galerien, etc.	1 Stellplatz je 100m ² Hauptnutzfläche, mindestens 2 Stellplätze	Keine
7.5	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stellplätze je Waschplatz (zusätzlich muss je Waschanlage ein Stauraum für mindestens 3 Kraftfahrzeuge vorhanden sein)	Keine
8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	2 Stellplätze je Klasse	4 Stellplätze je Klasse
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	2 Stellplätze je Klasse	4 Stellplätze je Klasse
8.3	Tageseinrichtungen für Kinder	2 Stellplätze je 30 Kinder; mindestens 2 Stellplätze	1 Stellplatz je 30 Kinder; mindestens 2 Stellplätze

Zeichen - und Begriffserklärungen:	
≥	"größer gleich"
<	"kleiner"
WE	Wohneinheit
EFH	Einfamilienhaus
ELW	Einliegerwohnung



Anlage 2 zur StS - Innenstadtbereich

Erstellt von:

13.03.2023

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2023



Maßstab 1:4000

Anlage 3

zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradstellplätzen der Stadt Vilsbiburg

Begründung:

Ermächtigungsgrundlage:

Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, die Aufstellung einer Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder und deren Ablösung (Ermächtigungsgrundlage).

Räumliche Einordnung:

Die Stadt Vilsbiburg liegt im südlichen Landkreis Landshut, mit nur etwa einer Stunde Fahrtzeit zur Stadt München und etwa 20 Minuten Fahrtzeitdistanz zur Stadt Landshut. Sie befindet sich daher innerhalb des Verflechtungsraums der Metropolregion München und dem Oberzentrum Landshut und ist daher von einer überdurchschnittlichen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte bei gleichzeitig hoher Erreichbarkeit der Metropole und der nächsten Oberzentren geprägt. Das starke Wachstum und die Entwicklungsdynamik der Metropole und der nahe gelegenen Oberzentren ist auch in der Stadt Vilsbiburg spürbar. Vilsbiburg selbst als Mittelzentrum im ländlichen Raum zeigt sich attraktiv in der Arbeitsplatzzentralität. Studien im Rahmen des ISEK haben einen Einpendleranteil von 73% ergeben.

Unabhängig hiervon steigt auch der Bevölkerungs- und Siedlungsdruck. Mit mehreren Nahversorgern vor Ort, einem Krankenhaus in der Stadt und als Standort für Grundschule und alle weiterführenden Schularten machen Vilsbiburg als Wohnort attraktiv. Darüber hinaus werden durch eine Vielzahl von Arbeitgebern dauerhaft Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt, was eine langfristige Entwicklung sicherstellt.

Dies verdeutlicht die Funktion der Stadt als Arbeitsort, Versorgungsstandort, Wohnort und Zentrum im ländlichen Raum.

Erfordernis der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung und Einführung einer Fahrradstellplatzverpflichtung:

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 01.04.2015 ist hinsichtlich der Regelungen und des Stellplatzschlüssels auf Grund des Wandels in der Stadt Vilsbiburg nicht mehr zielführend und zeitgemäß.

Der Individualverkehr mit Automobilen hat in den zurückliegenden Jahren deutlich zugenommen. Dies ist insbesondere auch an den entlang der öffentlichen Straße geparkten Autos zu erkennen. Heute besitzt nahezu jeder Erwachsene ein eigenes Auto, selbst bei kleineren Wohnungen, wenn sie von Paaren bewohnt werden, befinden sich oft zwei Autos vor dem Haus.

Der öffentliche Personennahverkehr bietet gerade im ländlichen Raum nicht die ausreichende Abdeckung und Flexibilität wie in den Städten. Dies ist auch in der Stadt Vilsbiburg der Fall – insbesondere in den kleineren Ortsteilen. Die Busse fahren nur in großen Zeitabständen. Das Anruf- Sammeltaxi (AST) ist als preisgünstiges, öffentliches Verkehrsmittel zwar eine gute Alternative, deckt aber auch nicht ausreichend den Bedarf der Bevölkerung, sodass dann wieder auf den Individualverkehr gewechselt wird. Da in der Bevölkerung aber eine hohe Akzeptanz für das Fahrrad als Fortbewegungsmittel vorherrscht, ist eine Regelung hinsichtlich der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder erforderlich geworden. Dies zeigt sich auch an den intensiven Bemühungen und teils bereits umgesetzten Projekten, um den Fahrradverkehr in der Stadt Vilsbiburg attraktiver zu gestalten.

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr nicht noch mehr auf öffentlichen Verkehrsflächen (insbesondere auf öffentlichen Straßen) unterzubringen. Damit soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unterstützt werden. Im Zuge der angestrebten Nachverdichtung und Innenentwicklung möchte die Stadt Vilsbiburg mit dem Erlass der Stellplatzsatzung rechtzeitig die Weichen stellen.

Studien zum Wohnungsbedarf zeigen, dass auch im ländlichen Raum aktuell nur noch ca. 25% der Wohnungen als klassische Einfamilienhäuser nachgefragt werden. Ein Augenmerk sollte daher verstärkt auf kleinere Wohnungstypen gelegt werden. In diesen wohnen oft (junge) Paare die beide erwerbstätig sind und zwei Autos haben. Auch im Rahmen der landesplanerisch forcierten Innenentwicklung mit Nachverdichtung – oftmals auch mit kleinen Mehrfamilienhäusern - erhöht sich der Parkdruck im Stadtgebiet

In engen Straßen kam es bereits schon in den letzten Jahren immer wieder zu erheblichen Engpässen für Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge, etc. weil auf Straßen und Gehwegen parkende Autos stehen. Diesem Parkierungsdruck kann in der Stadt Vilsbiburg mit verkehrspolizeilichen Mitteln allein nicht ausreichend begegnet werden. Auch bei landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit breiten Anbaugeräten ergeben sich immer wieder gefährliche Situationen, wenn auf der Straße geparkt wird.

Selbst, wenn sich künftig Verbesserungen im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs und der Attraktivität des Fahrradverkehrs ergeben werden, muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in den nächsten Jahrzehnten weiterhin mit mehr als einem Automobil ausgestattet sind, da das Auto für viele Haushalte und deren tägliche Lebensführung die notwendige Mobilität und Flexibilität bereitstellt.

Gleichzeitig ist das Gleichgewicht der benötigten Stellflächen und der Versiegelungsdichte zu wahren, wodurch sich die Regelungen und die in der Anlage 1 dargelegten Schlüsselzahlen ergeben haben.

Schlüsselzahlen:

Allgemeines:

Die Stadt Vilsbiburg wird sich die nächsten Jahre verstärkt mit der Entwicklung der Innenstadt (Stadtkern) und mit der Nachverdichtung im Innenbereich beschäftigen. Vilsbiburg bietet für eine Innenentwicklung auch ein sehr großes Potential, da in den alten Siedlungen oftmals beachtliche Grundstücksgrößen von über 1000m² vorhanden sind. Auch wenn die älteren großen Baugebiete nahezu vollständig bebaut sind, gibt es in vielen Bereichen noch Baulücken, die befüllt werden können. Auch die Struktur in den Ortsteilen beginnt sich zu verändern. Große landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, die leer stehen, könnten umgenutzt werden. Dies führt auch zu einem erhöhten Aufkommen von Automobilen in den Ortsteilen.

Wohngebäude:

Um hier den Parkierungsdruck auf öffentlicher Straße unter Berücksichtigung der Versiegelungsdichte so gering wie möglich zu halten, wurden die Schlüsselzahlen für die Wohngebäude entsprechend der Wohnungen und Wohnfläche angepasst. Auch werden für Mehrfamilienhäuser ab drei Wohneinheiten Fahrradstellplätze gefordert, um für den aufstrebenden Fahrradverkehr auch eine Abstellfläche zu ermöglichen. Für Ein- oder Zweifamilienhäuser wird kein Fahrradabstellplatz gefordert. Personen, die ein Ein- oder Zweifamilienhaus bewohnen, bringen ihre Räder oftmals schon in ihren eigenen Nebengebäuden unter.

Innenstadtbereich:

Eine funktionsfähige Innenstadt zeichnet sich durch eine hohe Identität und Repräsentativität, der Besatz mit Geschäften, Dienstleistern und Gastronomie, sowie allen Arten von kulturellen, sozialen oder administrativen Einrichtungen und einem attraktiven Aufenthaltscharakter aus. Die Stadt Vilsbiburg hat sich das Ziel gesetzt eine multifunktionale Innenstadt mit hohem Attraktivitätsgrad zu schaffen.

Auf Grund der räumlichen Lage der Innenstadt im Stadtgebiet Vilsbiburg ist das Parken auf den zentral angelegten Parkplätzen (z.B. Färberanger, Stadthalle, Parkplätze entlang Stadtplatz, unterer und oberer Stadt) für Besuche in der Innenstadt möglich und zumutbar. Die Parkplätze sind gut erreichbar und ermöglichen mit einer kurzen fußläufigen Erreichbarkeit den Besuch des Stadtplatzes, der unteren und der oberen Stadt. Im Gegensatz zu Wohnnutzungen werden die Parkplätze hier nur überwiegend für die Dauer des Einkaufs, des Restaurantbesuchs oder ähnlich kurzzeitige Nutzungen verwendet.

Weiterhin wird durch die Anlegung von möglichst wenigen weiteren Parkplätzen entlang den Grundstücken im Innenstadtbereich für die in Nrn. 2.1.1, 2.1.2, 3.1.1, 3.1.2, 5.1 und 7.1 der Anlage 1 genannten Nutzungen der Attraktivitätsgrad der Innenstadt und die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer durch die Befahrung mit weniger Automobilen gesteigert.

Das Abstellen der Fahrräder ist auch auf der öffentlichen Fläche möglich.

Ablösung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

Es wird die Ablösung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen (sofern diese nach Anlage 1 überhaupt gefordert werden) für den Innenstadtbereich erlaubt, damit der erforderlichen Stellplatzverpflichtung nachgekommen werden kann. Der Innenstadtbereich zeichnet sich durch eine geschlossene verdichtete Bauweise aus.

Eine Ablösung für Grundstücke außerhalb des Innenstadtbereichs wird im Einzelfall für begründete Ausnahmen von der Stadt Vilsbiburg entschieden. Auf Grund der oftmals vorherrschenden großen Grundstücksgrößen und der überwiegenden offenen Bauweise ist es möglich die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe herzustellen.

Neu eingeführt wird §4 Abs. 8 StS. Hiernach ist es möglich, den Betrag eines abgelösten Stellplatzes auf Antrag zurückzufordern, wenn ein abgelöster Stellplatz tatsächlich geschaffen wird.

Der Ablösungsbetrag richtet sich nach den tatsächlichen Kosten eines Stellplatzes bzw. Fahrradabstellplatzes. Auf die Einführung einer Zonierung der Ablösebeträge für den Innenstadtbereich wird verzichtet, da der Bodenrichtwert für den erlaubten Umgriff derzeit bei 370€/m² liegt (Stichtag: 01.01.2022).

Vilsbiburg, den 14.03.2023



Sibylle Entwistle
Erste Bürgermeisterin

