



HINWEISE ZUM ART. 47 – STELLPLÄTZE (Einordnung nach BayBO 2018)

1. Definition und Erfordernis

Nach Art. 2 Abs. 8

Stellplätze werden als Flächen definiert, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen.

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Nach Art. 47 Abs.1

Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

Ein Stellplatznachweis ist sowohl bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, als auch bei Nutzungsänderungen erforderlich.

Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen sind die durch die Änderung zusätzlich zum Bestand zu erwartenden Stellplätze darzustellen und nachzuweisen.

Größere Kommunen halten in der Regel zur Berechnung des Stellplatznachweises jeweils entsprechende Bauvorlagen bereit.

2. Zeitpunkt der Herstellung

Stellplätze müssen grundsätzlich zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage hergestellt werden. Bei der Errichtung der Stellplätze ist zu beachten, dass ihre Benutzung keine schädigende Wirkung auf die Gesundheit verursacht und, dass Arbeiten, Wohnen und die Ruhe in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht erheblich gestört werden.

Die Beachtung dieses Rücksichtnahmegebots kann im Einzelfall bedeuten, dass die Errichtung einer Tiefgarage anstelle einer oberirdischen Garagenanlage erforderlich wird.

3. Der Art. 47 „Stellplätze“ wurde in der Novelle der BayBO 2018 im Abs. 4 ergänzt und die Stellplatzrichtzahlen der GaStellV wurden teilweise angepasst

Neufassung BayBO 2018 Art. 47 Stellplätze

Stellplatznachweis

ist als Teil der Genehmigungsunterlagen grundsätzlich erforderlich, wird jedoch im

Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58)

(Geltungsbereich eines qualifizierten oder Vorhaben bezogenen Bebauungsplans) und im

Vereinfachten Genehmigungsverfahren (Art. 59)

von Seiten der Genehmigungsbehörde **n i c h t** geprüft.

Achtung: Die Verantwortung für die Richtigkeit des Stellplatznachweises liegt in diesen Fällen allein beim Entwurfsverfasser.

Der Stellplatznachweis muss bei den o.g. Verfahren eigenverantwortlich und abschließend vom Entwurfsverfasser geführt werden können. Deshalb wurden im Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung **GaStellV in der Fassung vom 7.8.2018** die **Stellplatzrichtzahlen** durch Rechtsverordnung der Staatsregierung verbindlich festgesetzt. Anhand der Richtzahlen wird in Abhängigkeit von der Gebäudenutzung die erforderliche Stellplatzanzahl einschließlich der erforderlichen Besucherstellplätze ermittelt.

Abweichend von dieser Systematik können die Kommunen durch eine örtliche Bauvorschrift oder städtebauliche Satzung eigene Stellplatzregelungen erlassen. Werden aber im **vereinfachten Genehmigungsverfahren** die Stellplatzanforderungen durch eine örtliche Bauvorschrift (z.B. Stellplatzsatzung) geregelt, ist der Stellplatznachweis auch künftig von der Genehmigungsbehörde zu prüfen und freizugeben.

Neufassung BayBO 2018 Art. 47 Stellplätze (Änderungen fett hervorgehoben)

Art. 47 Abs. 3 Erfüllung der Stellplatzpflicht

Zur Erfüllung der Stellplatzpflicht bestehen drei Varianten:

- auf dem „Baugrundstück“
- auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des „Baugrundstückes“ mit entsprechender rechtlicher Absicherung gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde
- oder durch einen Ablösungsvertrag (setzt Einvernehmlichkeit beider Vertragspartner voraus), in dem sich der Bauherr verpflichtet, die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze gegenüber der Gemeinde zu übernehmen.
Zu beachten ist, dass der Abschluss eines Ablösevertrages im Ermessen der Gemeinde steht und daher aus städtebaulichen Gründen verweigert werden kann. Trotz der Wahlmöglichkeit des Bauherrn kann die Gemeinde eine Ablösung verweigern, wenn ein Stellplatznachweis auf dem Grundstück möglich wäre und die Ablöse eine zusätzliche Belastung des öffentlichen Verkehrsraums verursachen würde.

Die Art und Weise wie die Stellplätze errichtet werden müssen (z.B. unterirdisch in Tiefgaragen), kann auch in Zukunft durch kommunale Regelungen (Bebauungsplan, Satzung) definiert werden.

Die Privilegierung von Wohnraumschaffung gilt weiterhin (Art. 47 Abs.1 Satz 3).

Weitere Festlegungen bei der Erfüllung der Stellplatzpflicht finden sich bei den Regelungen über Abstandsflächen (z.B. Gesamtlänge je Grundstücksgrenze, Grenzgaragen etc. (Art. 6 Abs. 9)).

Art. 47 Abs. 4 Verwendung der Stellplatzablöse

Die Gemeinde hat nun mehr Möglichkeiten, den Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze zu verwenden. Für

- die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen **einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,**
- **den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,**
- sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Wie bisher hat die Kommune die Möglichkeit (abweichend von der GaStellV) die erforderliche Stellplatzanzahl durch eine örtliche Satzung zu beschränken. Diese durch Satzung festgelegte Stellplatzanzahl ist maßgeblich (Art. 47, Abs.2, Satz 2). Das heißt, die Gemeinde darf im Gegensatz zur bisher üblichen Regelung **keine Ablöse** für die Differenz zwischen der nach der GaStellV/Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplatzanzahl und der durch Beschränkung für das Planungsgebiet festgelegten Stellplatzanzahl verlangen (Wegfall der obligatorischen Ablöse).