

## **Begründung**

### **zur Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung der Stadt Wertingen)**

Die Voraussetzung für die Errichtung von Anlagen, bei denen Zugangs- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen. Gemäß der wirksamen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Wertingen sind derzeit 2 Stellplätze je Wohneinheit bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, ungeachtet der Wohnfläche, zu erbringen.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze und Garagen reduziert die auf dem Grundstück verfügbare Fläche für die Wohnnutzung. Dies führt häufig zu Konfliktpunkten zwischen den Bauherren und der Stadt Wertingen bzw. der Baugenehmigungsbehörde.

Die Stadt Wertingen hat sich daher dazu entschlossen, die bestehende Stellplatzsatzung zu überarbeiten und den Richtbedarf der herzustellenden Stellplätze der Wohnfläche anzupassen sowie weitere Rahmenbedingungen für die Errichtung von Stellplätzen festzulegen.

#### **1 Zu § 1 Geltungsbereich**

Die Stellplatzsatzung der Stadt Wertingen gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Wertingen, d.h. für die Stadtteile Rieblingen, Hettlingen, Hirschbach, Possenried, Hohenreichen, Prettelshofen, Bliensbach, Roggden, Gottmannshofen, Geratshofen und Reatshofen. Dadurch ist eine einheitliche Regelung für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wertingen gewährleistet.

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

Um den öffentlichen Verkehrsraum vom ruhenden motorisierten Individualverkehr zu entlasten, ist eine Regelung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen notwendig. Bauliche oder andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, muss die erforderliche Anzahl an Stellplätzen und Garagen zur Verfügung stellen. Die Berechnung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen und Garagen ist § 3 der Stellplatzsatzung zu entnehmen.

Werden hingegen keine Vorschriften zur Regelung von Stellplätzen getroffen, ist davon auszugehen, dass sich der ruhende Verkehr in den öffentlichen Verkehrsraum verlagert. Eine Regelung zu Stellplätzen und Garagen ist daher aufgrund der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs erforderlich. Zudem ist die Bedeutung der Stellplatzsatzung auch aus städtebaulichen Aspekten begründet.

#### **3 Zu § 3 Richtzahlen – Anzahl der Garagen und Stellplätze**

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs sind die in der Anlage zu § 3 aufgeführten Richtzahlen zu verwenden. Die Richtzahlen geben an, bei welcher Art von Wohngebäude und bei welcher Wohnflächen welche Anzahl an Stellplätzen zu errichten ist. Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind je Wohnung zwei Stellplätze zu errichten. Bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung sind grundsätzlich 2 Stellplätze zu errichten; zusätzlich ist 1 Stellplatz bis 50,00 m<sup>2</sup> der Wohnfläche der Einliegerwohnung und ab mehr als 50,00 m<sup>2</sup> der Wohnfläche der Einliegerwohnung 2 Stellplätze zu errichten.

Die Berechnung des Stellplatzbedarfs von Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen richtet sich nach der Wohnfläche. Bei einer Wohnfläche bis

50,00 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz, bei einer Wohnfläche von mehr als 50,00 m<sup>2</sup> bis 80,00 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze, bei mehr als 80,00 m<sup>2</sup> bis 120,00 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze und bei mehr als 120,00 m<sup>2</sup> sind 3 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

Die Richtzahlen beruhen auf der Annahme, dass sich die Anzahl der benötigten Stellplätze nach der Anzahl der Bewohner je Wohneinheit richtet, d.h. bei einer größeren Wohnung, z.B. bei 80,00 m<sup>2</sup> bis 120,00 m<sup>2</sup>, ist eine höhere Anzahl an Stellplätzen zu erwarten als bei kleinen Wohnungen.

Die klar definierte Berechnung des Stellplatzbedarfs stellt für die Stadt Wertingen sicher, dass die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze durch den Bauherren korrekt und eindeutig errechnet werden kann und somit auch keine eventuellen Konfliktpunkte zwischen dem Eigentümer und der Stadt Wertingen bzw. der Baugenehmigungsbehörde entstehen können. Um zudem zu vermeiden, dass der erforderliche Stellplatzbedarf durch den Eigentümer reduziert wird, sind Bruchteile von Stellplätzen aufzurunden.

In der Stellplatzsatzung ist auch die Berechnung der Wohnfläche unter § 3 Abs. 6 aufgeführt, sodass eine klar definierte Berechnung der Wohnfläche besteht, da dies oft einen Konfliktpunkt zwischen dem Eigentümer und der Stadt Wertingen bzw. der Baugenehmigungsbehörde darstellt.

Die Festlegung der Richtzahlen beruht auf den bisherigen Erfahrungen der Stadt Wertingen mit dem bisher tatsächlich benötigten Stellplatzbedarf durch die Eigentümer sowie auf Erfahrungswerten von anderen Kommunen.

#### **4 Zu § 4 Stellplatznachweis**

Im Rahmen des Bau- bzw. Freistellungsantrages ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze sowie die Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. In den Plänen muss die Größe, Lage und Anordnung der Stellplätze und der Zu- und Abfahrten dargestellt sein.

Zusätzlich zu den zeichnerischen Unterlagen ist der Stadt Wertingen eine Berechnung mit Angabe der Stellplatzzahl, der Lage und Nutzungsordnung und der für die Berechnung relevanten Faktoren (z.B. Wohnfläche) vorzulegen.

Durch diesen Stellplatznachweis ist es der Stadt Wertingen möglich, den Stellplatzbedarf nachzuvollziehen und zu kontrollieren, ob die Stellplatzsatzung durch den Eigentümer eingehalten wird.

#### **5 Zu § 5 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

Die Festsetzung, dass die Entwässerung nicht über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen darf, beruht auf dem Gedanken, dass sich das Oberflächenwasser nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen sammelt und damit zu einer Gefahr für die Verkehrsteilnehmer (z.B. durch Pfützen, Glatteis oder frierende Nässe) werden kann.

Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern. Die Begrünung von größeren Stellplatzflächen ermöglicht eine Gliederung der weitläufigen Flächen, bewahrt das Ort- und Landschaftsbild und schafft städtebaulich und ökologisch wünschenswerte unversiegelte Flächen.

#### **6 Zu § 6 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

Ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder einem in der Nähe gelegenen Grundstück nicht möglich, so kann die Stadt Wertingen verlangen, dass ein in der Stellplatzsatzung festgelegter Geldbetrag zur Ablösung gezahlt werden muss. Ein Anspruch auf eine Ablösung besteht hierbei jedoch nicht. Der Ablösebetrag je Stellplatz wird für drei räumliche Bezirke unterschiedlich festge-

legt, dies sind die Kernstadt der Stadt Wertingen, der Stadtteil Gottmannshofen und allen übrigen Stadtteile.

Der Ablösebetrag wird für die Herstellung und Instandhaltung öffentlicher Stellplätze oder andere Maßnahmen zur Entlastung des ruhenden Verkehrs aufgewendet.

## 7 Zu § 7 Abweichungen

In begründeten Einzelfällen ist es gemäß Art. 63 BayBO möglich, von den Vorschriften der Stellplatzsatzung abzuweichen, wenn durch die Bauaufsichtsbehörde in Einvernehmen mit der Stadt eine Abweichung genehmigt wird. Eine Abweichung wäre beispielsweise dann sinnvoll, wenn aufgrund von städtebaulichen Gründen die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück nicht möglich ist.

---

Wertingen, den 31.05.2016

STADT WERTINGEN



Willy Lehmeier  
1. Bürgermeister



SIEGEL