

# Satzung der Stadt Passau über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StpIS)

Die Stadt Passau erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung folgende

## Satzung:

### § 1

#### **Geltungsbereich und allgemeine Grundsätze**

- (1) Diese Satzung gilt im Gebiet der Stadt Passau für die Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder.
- (2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
- (3) Stellplätze für Fahrräder sind Fahrradkeller, Fahrradgaragen und sonstige Abstellmöglichkeiten außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

### § 2

#### **Stellplatzbedarf**

- (1) Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Bei Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind sie in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können.
- (2) Der Stellplatzbedarf nach Abs. 1 ergibt sich aus der in Anlage 1 beigefügten Richtzahlenliste. Die sich ergebende Zahl ist arithmetisch als ganze Zahl ab- oder aufzurunden.
- (3) Für Anlagen, die regelmäßig von anderen Fahrzeugarten (z.B. LKW oder Busse) angefahren werden, können im Einzelfall Stellplätze für diese Arten verlangt werden.
- (4) Für Anlagen, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf im Einzelfall unter Berücksichtigung von Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (5) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungsarten mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Doppel- oder Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine oder nur geringfügige Überschneidungen der Stellplatznutzung auftreten und keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse in der Umgebung zu befürchten sind.

### § 3

#### **Ermäßigung des Stellplatzbedarfs im Einzelfall (Mobilitätskonzept)**

- (1) Die nach § 2 ermittelte Anzahl erforderlicher Stellplätze kann im Einzelfall erhöht werden, wenn ein deutliches Missverhältnis zwischen dem errechneten und dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf besteht.
- (2) Die nach § 2 ermittelte Anzahl erforderlicher Stellplätze kann im Einzelfall ermäßigt werden, wenn mit dem Bauantrag ein Mobilitätskonzept vorgelegt wird, welches geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner oder Nutzer einer baulichen Anlage nach Stellplätzen insbesondere für Kraftfahrzeuge zu reduzieren. Dies kann beispielsweise durch nach Nachweis einer sehr guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln geschehen, eventuell auch in Zusammenhang mit der Bereitstellung von Zeitkarten für die Nutzung des ÖPNV. Weitere mögliche Maßnahmen sind auch die Errichtung und der Betrieb eines Carsharing-Angebots oder die Beteiligung an Carsharing-Modellen (z.B. Mitgliedschaft in einem Carsharing-Verein) oder die Bereitstellung von E-Bikes, Lastenfahrrädern oder Fahrradanhängern. Über eine beantragte Ermäßigung von mehr als 20 % des nach § 2 ermittelten Bedarfs entscheidet der Ausschuss für Bauen und Liegenschaften.

### § 4

#### **Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück**

Die erforderlichen Stellplätze gelten nur dann als auf dem Baugrundstück errichtet, wenn die dafür vorgesehene Fläche dieselbe Flurnummernbezeichnung trägt.

### § 5

#### **Herstellung von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück**

Die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist zulässig, wenn es sich in einem Radius von 300 m befindet und seine Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Stadt Passau rechtlich gesichert ist.

### § 6

#### **Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen, gefangene Stellplätze, Besucherstellplätze**

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen so groß und so beschaffen sein, dass sie ihren Zweck erfüllen, insbesondere einzeln direkt anfahrbar sein. Die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) gelten entsprechend.
- (2) Sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur über einen davor liegenden anderen Stellplatz von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen (sog. gefangene Stellplätze), können diese ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um den dritten oder weiteren erforderlichen Stellplatz eines Einfamilienhauses handelt oder sich durch Vergrößerung einer Wohnung (z.B. durch Dachgeschossausbau) ein zusätzlicher Bedarf ergibt.

Bei Mehrfamilienhäusern können bis zu 50 % solcher gefangener Stellplätze auf den Bedarf angerechnet werden, wenn jede Wohnung über eine Garage oder einen Carport mit jeweils ausreichend großer Vorfläche verfügt. Bei Mehrfamilienhäusern muss je sechs angefangene Wohnungen einer der notwendigen Stellplätze als Besucherstellplatz ausgewiesen werden, der nicht verkauft oder einer Wohnung zugeordnet werden darf. Wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, sog. gefangene Stellplätze anzurechnen, ist dieser Besucherstellplatz zusätzlich zu errichten.

- (3) Stellplätze für Fahrräder müssen so groß und so beschaffen sein, dass sie ihren Zweck erfüllen, insbesondere bei Gebäuden mit gewerblicher Nutzung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar sein. Die Fläche eines Stellplatzes für Fahrräder beträgt mindestens 2 m<sup>2</sup>. Ist eine Unterbringung der Stellplätze im Gebäude nicht möglich, müssen Anlagen zum Abschließen der Fahrräder vorhanden sein.

## § 7

### **Ablösung der Stellplatzpflicht**

- (1) Eine Ablösung der Stellplatzpflicht in den in Anlage 2 dargestellten Ablösezonen ist möglich, wenn die erforderlichen Stellplätze weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden können.
- (2) Eine Ablösung für Vergnügungsstätten ist nicht möglich. Eine Ablösung für Gaststätten im Altstadtbereich (östlich des Paulusbogens) ist nur möglich für Tagescafés (Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr) oder die angemessene Erweiterung von bestehenden Betrieben.
- (3) Eine Ablösung der Stellplatzpflicht außerhalb der in Anlage 2 dargestellten Ablösezonen bedarf der Zustimmung des Ausschusses für Bauen und Liegenschaften.
- (4) In den Fällen der Ablösung ist zwischen der Stadt Passau und dem Bauherrn vor Erteilung der Baugenehmigung ein Ablösevertrag zu schließen. Vor Erteilung der Baugenehmigung kann eine Sicherheitsleistung oder die Zahlung des Ablösebetrags verlangt werden.
- (5) Der Ablösebetrag für einen Stellplatz für Kraftfahrzeuge beträgt 6.500,-- €. Im Altstadtbereich beträgt er 5.500,-- €.

## § 8

### **Abweichungen**

Weitere als die in der Satzung genannten Abweichungen können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO zugelassen werden. Die Entscheidung darüber trifft der Ausschuss für Bauen und Liegenschaften.

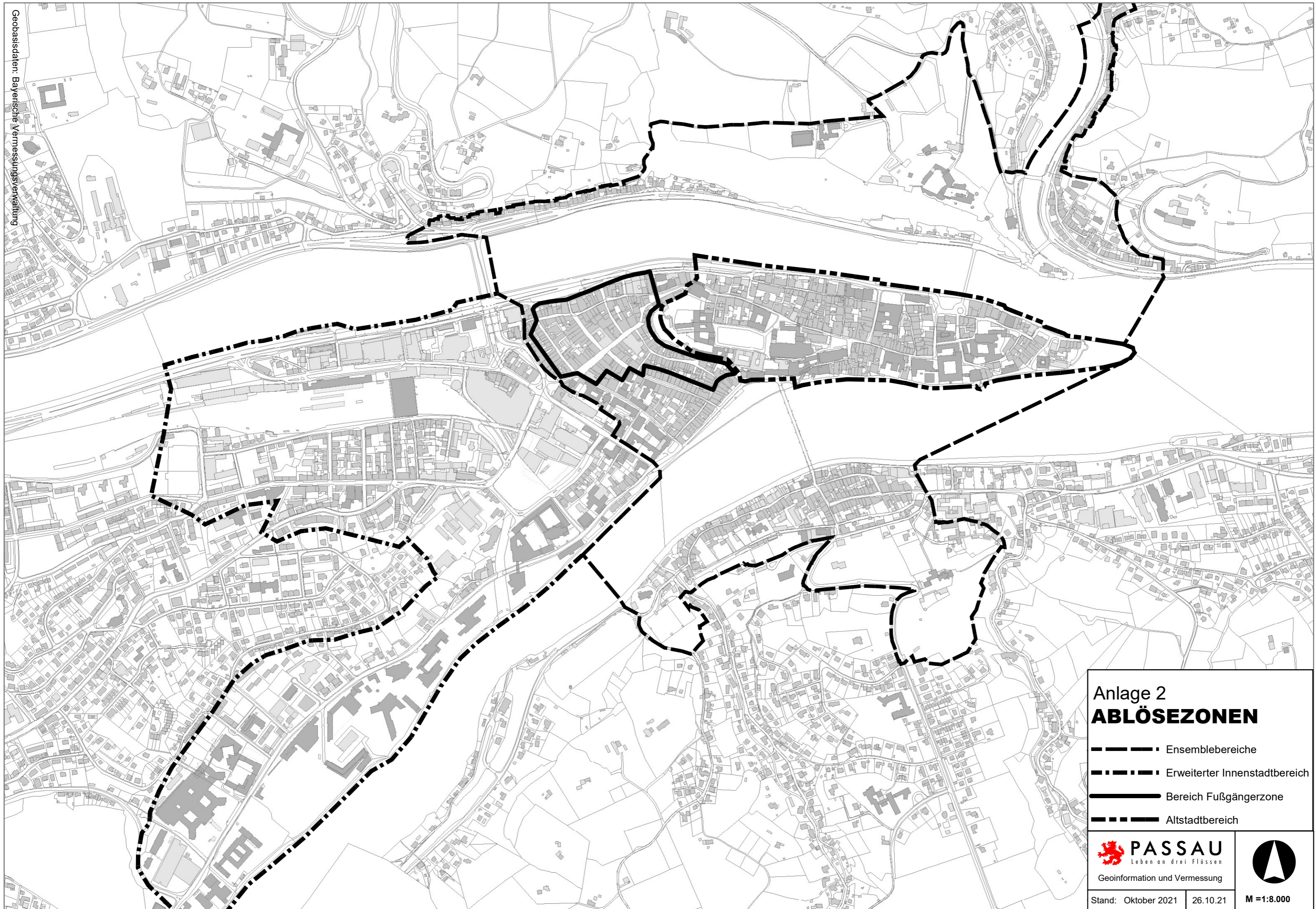
## § 9

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Garagen- und Stellplatzsatzung vom 14.05.2001 außer Kraft.
- (2) Für Baugenehmigungsverfahren, bei denen die Antragstellung vor dem Inkrafttreten der neuen Satzung erfolgte, ist die Satzung in der Fassung vom 14.05.2001 anzuwenden.

Passau, 26.10.2021

Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister



### Anlage 2 **ABLÖSEZONEN**

- Ensemblebereiche
- · - Erweiterter Innenstadtbereich
- Bereich Fußgängerzone
- - - Altstadtbereich



## Anlage 1 - Richtzahlenliste

Nr.	Art der Nutzung („Verkehrsquelle“)	Notwendige Kfz-Stellplätze	Notwendige Fahrrad-Stellplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude und Wohnnutzung in sonstigen Gebäuden</b>		
1.1	Einfamilienhäuser mit bis zu 180 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 je Haus bei Einliegerwohnung zusätzlich 1	-
1.2	Einfamilienhäuser mit über 180 m <sup>2</sup> Wohnfläche	3 je Haus bei Einliegerwohnung zusätzlich 1	-
1.3	Doppel- und Reihenhäuser mit jeweils bis zu 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 je Wohneinheit bei Einliegerwohnung zusätzlich 1	-
1.4	Doppel- und Reihenhäuser mit jeweils über 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 je Wohneinheit bei Einliegerwohnung zusätzlich 1	-
1.5	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohneinheiten – für Wohnungen mit jeweils bis zu 75 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,3 je Wohnung	1 je Wohnung
1.6	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohneinheiten – für Wohnungen mit jeweils über 75 m <sup>2</sup> bis zu 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 je Wohnung	1,5 je Wohnung
1.7	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohneinheiten – für Wohnungen mit jeweils mehr als 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 je Wohnung	2 je Wohnung
1.8	Mehrfamilienhäuser mit öffentlich gefördertem Wohnraum, Sozialwohnungen, Seniorenwohnungen	1 je Wohnung	1 je Wohnung
1.9	Studentenwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime, Schwestern-/Pflegerwohnheime	0,5 je Bett/Einzelappartement	1 je Bett/Einzelappartement
1.10	Öffentlich geförderte Studentenwohnheime	0,35 je Bett/Einzelappartement	1 je Bett/Einzelappartement
1.11	Seniorenwohnheime, Behindertenwohnheime	1 je 10 bis 15 Betten, mindestens jedoch 3	1 je 15 Betten
1.12	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 bis 15 Betten, mindestens jedoch 3	1 je 3 Betten
1.13	Asylbewerberheime	1 je 30 Betten, mindestens jedoch 2	1 je 5 Betten

<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	1 je 25 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	1 je 50 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
<b>3</b>	<b>Läden, Einzel- und Großhandelsbetriebe</b>		
3.1	Läden, Verkaufsstätten und vergleichbare Anlagen (z.B. Bank, Apotheke, Reisebüro, Frisör, Kosmetik- oder Nagelstudio, Imbiss, Pizza- oder sonstige Lieferservice)	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, mindestens jedoch 2	1 je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, mindestens jedoch 2
3.2	Einzelhandelsbetriebe über 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
3.3	Fachmärkte mit geringerem Besucherverkehr (z.B. Möbelhäuser, Autohäuser, Baustoffhandel)	1 je 60 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, zusätzlich 1 je 100 m <sup>2</sup> Ausstellungsfläche im Freien	1 je 200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
3.4	Bau- und Gartenmärkte, Getränkemärkte	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 je 200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten, Kirchen</b>		
4.1	Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kinos usw.	1 je 10 Besucherplätze	1 je 30 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 20 Besucherplätze	1 je 30 Besucherplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten, Bäder, Fitnessstudio</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze	1 je 300 m <sup>2</sup> Spielfläche	1 je 300 m <sup>2</sup> Spielfläche
5.2	Sportplätze mit Besucherplätze, Stadien	1 je 300 m <sup>2</sup> Spielfläche zusätzlich 1 je 10 Besucherplätze	1 je 300 m <sup>2</sup> Spielfläche zusätzlich 1 je 30 Besucherplätze
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche zusätzlich 1 je 10 Besucherplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche zusätzlich 1 je 30 Besucherplätze
5.5	Freibäder, Hallenbäder	1 je 10 Besucher (Kleiderschränke)	1 je 20 Besucher (Kleiderschränke)
5.6	Fitnessstudios, Tanzschulen, Saunaanlagen, Sonnenstudios	1 je 30 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	1 je 50 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche

<b>6</b>	<b>Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten</b>		
6.1	Schank- und Speisewirtschaften aller Art	1 je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche (einschl. Thekenbereich), mindestens jedoch 3, zusätzlich 1 je 20 m <sup>2</sup> Außenfläche, wenn diese die Größe der Gastraumfläche übersteigt	1 je 30 m <sup>2</sup> Gastraumfläche zusätzlich 1 je 20 m <sup>2</sup> Außenfläche, wenn diese die Größe der Gastraumfläche übersteigt
6.2	Diskotheken und vergleichbare Betriebe mit hohem Besucherverkehr	1 je 5 m <sup>2</sup> Gastraumfläche	1 je 30 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.3	Spielhallen und Wettbüros	1 je 10 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	1 je 30 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
6.4	Hotels und Pensionen (für kurzfristige Aufenthalte)	0,5 je Gastzimmer	1 je 10 Gastzimmer
6.5	Boardinghäuser und ähnliche Betriebsarten (für längere Aufenthalte)	1 je Gastzimmer	1 je 20 Gastzimmer
<b>7</b>	<b>Gesundheitseinrichtungen</b>		
7.1	Krankenhäuser, Kur- oder Reha-Einrichtungen	1 je 4 Betten	1 je 10 Betten
7.2	Pflegeheime für Senioren oder Behinderte	1 je 7 Betten	1 je 10 Betten
7.3	Tageseinrichtungen für Senioren oder Behinderte	1 je 10 Betreuungsplätze	1 je 10 Betreuungsplätze
<b>8</b>	<b>Kindergärten, Schulen, Hochschulen und sonstige Bildungseinrichtungen</b>		
8.1	Kindergärten, Kindertagesstätten, Krippen, Horte	2,5 je Gruppenraum	1 je Gruppenraum
8.2	Grundschulen, Sonder- und Förderschulen	1,5 je Klassenraum	3 je Klassenraum
8.3	Haupt- und Realschulen, Gymnasien	3 je Klassenraum	5 bis 15 je Klassenraum
8.4	Berufsschulen, Berufsfachschulen, Ausbildungswerkstätten	1 je 10 Schüler	1 je 10 Schüler
8.5	Universität, Hochschule	1 je 15 Studierende zusätzlich Bedarf für Büro- und Verwaltungsflächen nach Nr. 2	1 je 30 Studierende zusätzlich Bedarf für Büro- und Verwaltungsflächen nach Nr. 2
8.6	Einrichtungen für Erwachsenenbildung, Volkshochschule	1 je 5 Besucher	1 je 10 Besucher



<b>9</b>	<b>Gewerblich genutzte Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 50 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche oder 1 je 3 Beschäftigte	1 je 100 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche oder 1 je 3 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 100 m <sup>2</sup>	-
<b>10</b>	<b>Sonstiges</b>		
10.1	Kleingartenanlage	1 je 2 Parzellen	1 je 2 Parzellen
10.2	Friedhöfe	1 je 2000 m <sup>2</sup> Fläche, mindestens 10	1 je 2000 m <sup>2</sup> Fläche, mindestens 5