



**MARKT  
KLEINWALLSTADT**

## **Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt**

Der Markt Kleinwallstadt erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), folgende Satzung:

### **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Ortsgebiet Kleinwallstadt, dem Ortsgebiet Hofstetten und dem Industriegebiet „Dommerich“ sowie dem Gewerbegebiet „Süd“. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

### **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 1 zu dieser Satzung. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage 1 aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungseinheiten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

## **§ 2a Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze**

- (1) Im Ortsgebiet der Marktgemeinde Kleinwallstadt wird ein Einschränkungsbereich gebildet.
- (2) Die Grenze dieses Bereichs ist in der Anlage 2 (Lageplan) dargestellt. Diese Anlage 2 ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Für Wohngebäude i.S.d. Anlage 1 Nr. 1.1 Alt. 1 im Einschränkungsbereich sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- (4) § 2 Absatz 4 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.

## **§ 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (3) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks auch mit erhöhtem Aufwand nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung (Ablösebetrag) der notwendigen Stellplätze gegenüber der Gemeinde Hausen übernommen werden. Hierzu ist ein Ablösevertrag zwischen der Gemeinde Hausen und dem Antragsteller abzuschließen. Der Ablösebetrag ergibt sich aus dem für den jeweiligen Ortsbereich zum Zeitpunkt des Satzungserlasses geltenden durchschnittlichen Bodenrichtwert multipliziert mit der für einen Stellplatz benötigten Fläche, sowie

den zu erwartenden Herstellungskosten. Der entstehende Betrag wird auf volle 100 € gerundet.

Zum Zeitpunkt des Satzungserlasses beträgt der so ermittelte Betrag für 1 PKW Stellplatz im

Ortsgebiet Kleinwallstadt:	5.500,00 €
Ortsgebiet Hofstetten:	3.500,00 €
Industriegebiet Dommerich:	3.000,00 €
Gewerbegebiet Süd:	3.000,00 €.

- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Abs. 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln sowie erforderliche Behindertenstellplätze.

#### **§ 4 Anforderungen an die Herstellung**

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in Ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen.
- (3) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen. Insbesondere ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen.
- (4) Zufahrten und Stellplätze sind soweit technisch möglich versickerungsfähig auszuführen. Sollte eine versickerungsfähige Ausführung nicht oder nicht in einem für eine geordnete Entwässerung notwendigen Maße möglich sein, ist nach den aktuell geltenden örtlichen Regelungen zur Entwässerung zu verfahren. Die Entwässerung darf nicht über die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.
- (5) Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 5 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Zwischen jeweils 5 Stellplätzen ist ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungstreifen anzulegen in dem ein geeigneter hochstämmiger Baum zu pflanzen ist.
- (6) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkw's mindestens 5 m, einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden. Im Bereich des Stauraumes darf bei Gebäuden mit Wohnungen (Anlage 1 Nr.1.1)

jeweils ein weiterer Stellplatz nachgewiesen werden, sofern dieser der gleichen Wohnung zugeordnet ist.

- (7) Garagen und Stellplätze sind so anzulegen, dass zum öffentlichen Straßenraum hin keine Zu- und Abfahrten von mehr als 3,50 m Breite entstehen. Abweichend hiervon kann für maximal zwei direkt aneinandergrenzende Garagen oder Stellplätze eine Zufahrt mit einer Breite zugelassen werden, die der Breite dieser Garagen oder Stellplätze entspricht; Für Zufahrten zu Mittel- und Großgaragen gelten die Maße der Garagen- und Stellplatzverordnung. Grundsätzlich darf je Grundstück nur eine Zufahrt ausgebildet werden. Zusätzliche Zufahrten können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist.

## **§ 5 Abweichungen**

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

## **§ 6 Schlussbestimmungen**

Diese Satzung tritt zum 08.08.2025 in Kraft. Mit In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 17.02.2000 außer Kraft.

Kleinwallstadt, den 04.08.2025

**Markt Kleinwallstadt**

Thomas Köhler  
1. Bürgermeister

**Anlage 1 zur Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt vom 04.08.2025**  
**Anzahl der nachzuweisenden erforderlichen Stellplätze**

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>	<b>Hiervon für Besucher in %</b>
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	
1.2	Wohnungen bis 50 m <sup>2</sup> NUF <sup>1</sup>	1 Stellplatz je Wohnung	
1.3	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.4	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.5	Schwestern- / Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u.ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.6	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.7	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz:	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allg.:	1 Stellplatz je 40m <sup>2</sup> NUF <sup>i</sup>	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden:	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze	75
3.2	Waren und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75

<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung:	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze:	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	
5.2	Sportplätze oder Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	
5.4	Turn und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50m <sup>2</sup> Hallenfläche zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder:	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätzen	
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherstellplätze	
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	
5.12	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NUF <sup>1</sup> mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb, Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75

<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30m <sup>2</sup> NUF <sup>1</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen zur Jugendförderung</b>		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahren	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierenden	
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	
8.5	Jugendfreizeitheime	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
8.6	Berufsbildungswerke	1 Stellplatz je 10 Auszubildenden	
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NUF <sup>1</sup>	10
9.2	Lagerräume, -Plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NUF <sup>1</sup> oder je 3 Beschäftigte	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplatz je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	
9.5	Automatische KFZ-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage, zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein	
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	

<sup>i</sup> NUF = Nutzfläche nach DIN 277



This is a detailed street map of a residential neighborhood in Portland, Oregon. A large, irregularly shaped area is highlighted in yellow, representing a specific planning district or neighborhood boundary. This yellow area is bordered by a thick black line. Within this area, a central orange dot is marked. The map shows a dense network of streets, including Main Street, which runs vertically on the left. Other visible streets include Commercial, Franklin, and various residential streets like 1st, 2nd, 3rd, 4th, 5th, 6th, 7th, 8th, 9th, 10th, 11th, 12th, 13th, 14th, 15th, 16th, 17th, 18th, 19th, 20th, 21st, 22nd, 23rd, 24th, 25th, 26th, 27th, 28th, 29th, 30th, 31st, 32nd, 33rd, 34th, 35th, 36th, 37th, 38th, 39th, 40th, 41st, 42nd, 43rd, 44th, 45th, 46th, 47th, 48th, 49th, 50th, 51st, 52nd, 53rd, 54th, 55th, 56th, 57th, 58th, 59th, 60th, 61st, 62nd, 63rd, 64th, 65th, 66th, 67th, 68th, 69th, 70th, 71st, 72nd, 73rd, 74th, 75th, 76th, 77th, 78th, 79th, 80th, 81st, 82nd, 83rd, 84th, 85th, 86th, 87th, 88th, 89th, 90th, 91st, 92nd, 93rd, 94th, 95th, 96th, 97th, 98th, 99th, 100th. The map also shows building footprints, parks, and other landmarks. The word 'Main' is written vertically on the left side of the map.