

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Vilgertshofen erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, 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 Gemeindegebiet Vilgertshofen. 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 Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder 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 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Abweichend davon sind für Wohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz nicht besteht, die folgende Anzahl von Stellplätzen zu schaffen:

- | | |
|--|-----------------|
| a) Wohnungen mit einer Wohnfläche bis max. 45 m ² | 1,0 Stellplatz |
| b) Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 45 m ² bis max.75 m ² | 1,5 Stellplätze |
| c) Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 75 m ² | 2,0 Stellplätze |

Die Wohnfläche ist nach der der Wohnflächenverordnung zu ermitteln und auf ganze m² kaufmännisch zu runden.

- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten 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 Pflicht zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen

Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, sind in Gebäuden mit 4 oder mehr Wohnungen je Wohnung 2 Fahrradabstellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit 4 oder mehr Wohnungen sind Fahrradabstellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

§ 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach § 2 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf 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) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 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.

§ 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) Für Stellplätze ohne Schutzdächer (=oberirdische Stellplätze) gilt zudem:
Diese müssen mindestens 2,60 m breit sein. Die Mindestlänge beträgt 6,00 m, wenn die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, im Übrigen 5,00 m lang, wenn die Zufahrt nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.
Sie sind grundsätzlich in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. aus Mineralbeton, Schotterrasen, Rasensteinen, als Drainpflaster oder als Pflaster aus Natursteinen oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen). Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen.
Bei oberirdischen Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge ist für je sechs Stellplätze ein begrünter Streifen in einer Breite von mindestens einem Meter vorzusehen. Als Stellplatzanlage werden Anhäufungen von mehr als sechs Stellplätzen bezeichnet.
Bei Stellplatzanlagen mit mehreren Fahrgassen sind die einzelnen Einstellhöfe durch mind. 1,50 m breite begrünte Streifen voneinander zu trennen

Für Besucherstellplätze gilt zusätzlich:

Besucherstellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur oberirdisch in Form von Stellplätzen der offenen Carports zulässig. Sie dürfen weder in Form von Garagen, Mehrfachparkern o.ä. nachgewiesen werden, noch darf ihre Benutzung in irgendeiner Form (z.B. durch Absperrungen) behindert werden.

- (3) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (4) Für Fahrradabstellplätze gilt:
Die Fläche je Fahrradstellplatz muss mindestens 1,5 m² inkl. Bewegungsfläche betragen. Die Fahrradstellplätze sollen mit einem Fahrradparksystem ausgestattet werden. Die Fläche von 1,50 m² kann bei einer Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird. Der Aufstellungsort der Fahrradabstellplätze ist in der Nähe zum Hauseingang oder Treppenhaus bzw. Aufzug anzuordnen und muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Außentreppe mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein.

§ 5 Abweichungen

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

§ 6 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 06.10.2021 außer Kraft.

Vilgertshofen, den 14.07.2025

gez. Siegel

gez. Albert Thurner
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 14.07.2025 in der Gemeinde und in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Reichling zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde und an der Amtstafel der Verwaltungsgemeinschaft Reichling hingewiesen. Die Anschläge wurden am 17.07.2025 angebracht und am 01.08.2025 wieder entfernt.

Reichling, den 01.08.2025

gez. Siegel

gez. Kellner, Vfw

Begründung zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

Durch Inkrafttreten des ersten Modernisierungsgesetzes des Freistaats Bayern besteht eine Stellplatzpflicht nur noch, wenn diese durch eine kommunale Satzung angeordnet wird.

Die kommunalen Spitzenverbände haben ein entsprechendes Satzungsmuster veröffentlicht.

Im Unterschied zur bisherigen Stellplatzsatzung, die für Wohnungen bis 45 m² 1 Stellplatz, für Wohnungen zwischen 45 und 75 m² 1,5 Stellplätze fordert (Bei Gebäuden mit 4 Wohnungen oder mehr zzgl. Besucherstellplätze), sieht die ab 01.10.2025 geltende Anlage zur GaStellV generell 2 Stellplätze je Wohnung vor. Die Gemeinde kann weniger Stellplätze fordern, nicht jedoch mehr (z.B. keine zusätzlichen Besucherstellplätze).

Der vorliegende Entwurf übernimmt grundsätzlich für alle Nutzungen die nach der Anlage zur GaStellV genannte Anzahl der erforderlichen Stellplätze.

Lediglich für Wohnungen wird in § 2 Abs. 2 Satz 2 eine abweichende eigenständige Regelung getroffen, die die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen <45 m² bzw. <75 m² in Anlehnung an die in der bisherigen gemeindlichen Stellplatzsatzung genannten Zahlen fortschreibt. Insofern werden für diese Wohnungen künftig weniger Stellplätze gefordert, als die Obergrenze der GaStellV vorsieht.

Für Wohnungen, für die eine Bindung nach dem Bay. Wohnraumförderungsgesetz gilt, gilt diese abweichende Regelung nicht. Hier gelten die 0,5 Stellplätze aus der Anlage zur GaStellV.

Die Satzung übernimmt aus der bisherigen Satzung ebenfalls die Pflicht zur Herstellung von zwei Fahrradabstellplätzen in Gebäuden mit 4 oder mehr Wohnungen. Für andere Nutzungen außer Wohnnutzung erscheint eine Regelung künftig entbehrlich.

Die Wohnfläche ist nach der der Wohnflächenverordnung zu ermitteln und auf ganze m² kaufmännisch zu runden.

In den Entwurf wurden in § 4 Abs. 2 Regelungen zur Gestaltung von Stellplätzen und in § 4 Abs. 4 Regelungen zur Gestaltung von Fahrradabstellplätzen aus der bisherigen Stellplatzsatzung übernommen. Zwar können ab dem 01.10.2025 derartige Regelungen nicht mehr in die Stellplatzsatzung aufgenommen werden, bei vor dem 01.10.2025 in Kraft getretenen Satzungen gelten diese Regelungen aber fort.

Entfallen ist im Vergleich zum bisherigen Entwurf die Vorgabe, dass vor Garagen ein Stauraum von 5m zu schaffen ist. Dieser Bestimmung fehlte bereits bisher die Rechtsgrundlage. Durch den Verweis auf die Bestimmungen der GaStellV gilt für Garagen nach § 2 Abs. 1 GaStellV ein Abstand von 3 m zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen.

Stellplätze sind nur dann als Stellplätze geeignet, wenn Sie voneinander unabhängig nutzbar sind. Insofern kann der Stauraum vor einer Garage nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Im Gegensatz zur bisherigen Satzung sind Regelungen zur Möglichkeit der Ablöse in den Entwurf aufgenommen worden. Die Möglichkeit der Ablöse steht allein im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat hierauf keinen Anspruch. Eine Ablöse kommt für die Gemeinde nur im äußersten Ausnahmefall in Betracht. Daher wird auch auf die generelle Normierung eines Ablösebetrages in der Satzung verzichtet. Sollte ausnahmsweise eine Ablösung zugelassen werden, so wird der Ablösebetrag beschlussmäßig festgelegt. Dieser wird ermittelt, indem die fiktiven Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes nach dem jeweils geltenden Preisstand unter Berücksichtigung des Werts der für einen Stellplatz erforderlichen Bauplatzfläche berechnet werden.

Vilgertshofen, den 14.07.2025

gez. Thurner, Erster Bürgermeister