

Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) der Gemeinde Fünfstetten

Die Gemeinde Fünfstetten erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 612), folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile der Gemeinde Fünfstetten. Sie findet keine Anwendung, soweit rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen abweichende Regelungen enthalten.
- (2) Die Satzung gilt für Garagen und Stellplätze gemäß Art. 47 Abs. 1 BayBO, deren Nachweis nach Art. 47 Abs. 2 BayBO sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 3 BayBO.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen besteht, wenn eine bauliche oder sonstige Anlage errichtet wird, bei der Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder wenn durch Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht.

§ 3 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

- (1) Die Anzahl der nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung. Die Stellplatzzahl ist auf eine Dezimalstelle zu berechnen und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei mehreren Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition aller Teilwerte.
- (2) Für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen, sofern die Wohnfläche 50 m² überschreitet. Bei Wohnungen bis 50 m² genügt ein Stellplatz.
- (3) Für Vorhaben, die in der Anlage zur GaStellV nicht erfasst sind, ist die erforderliche Stellplatzzahl nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls unter sinngemäßer Berücksichtigung vergleichbarer Richtzahlen zu ermitteln.
- (4) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr sind zusätzlich geeignete Stellplätze für Lastkraftwagen nachzuweisen. Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen nicht als Stellplätze angerechnet werden.
- (5) Bei Anlagen mit regelmäßigem Besucherverkehr durch Autobusse sind ausreichende Stellplätze für Autobusse herzustellen.
- (6) Werden Anlagen unterschiedlich genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung gesondert zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich eindeutig getrennten Nutzungen zulässig.

- (7) Der Platz unmittelbar vor Garagen oder Carports gilt nicht als Stellplatz. Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Zufahrten und Zugänge dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- (8) Für zusätzlichen Stellplatzbedarf gelten Art. 47 BayBO und die GaStellV.

§ 4 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze

- (1) Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe (max. 200 m) kann zugelassen werden.
- (2) Die Anordnung der Stellplätze ist im Bauantrag darzustellen und bedarf der Zustimmung der Gemeinde.
- (3) Größe der Stellplätze, Breite der Fahrgassen und deren Kennzeichnung ergeben sich aus § 4 GaStellV. Die anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten.
- (4) Für die Stellplatzflächen ist eine eigenständige Entwässerungseinrichtung herzustellen. Die Ableitung von Niederschlagswasser über öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig. Das anfallende Wasser soll vorrangig durch ortsnahe Versickerung abgeführt werden.
- (5) Die notwendigen Garagen oder Stellplätze müssen spätestens mit Fertigstellung der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen. Bei abschnittsweiser Errichtung sind die jeweils erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, sofern sie nicht ausschließlich in einer Gemeinschaftsanlage untergebracht werden.
- (6) Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch geeignete Beschilderung hinzuweisen.

§ 5 Stellplatzablösungsvertrag

- (1) Ist die Herstellung der erforderlichen Stellplätze weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe möglich, kann die Stellplatzpflicht durch Abschluss eines Ablösungsvertrags mit der Gemeinde erfüllt werden. Der Abschluss steht im Ermessen der Gemeinde.
- (2) Ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösungsvertrags besteht nicht. Über die Zulässigkeit der Ablösung entscheidet die Gemeinde.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist eine Baugenehmigung nicht erforderlich, ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 5.000 Euro. Der Betrag verändert sich entsprechend der prozentualen Veränderung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex (VPI). Ausgangspunkt ist der Indexstand bei Inkrafttreten dieser Satzung. Eine Anpassung kann erstmals für das Kalenderjahr 2027 und danach jährlich erfolgen. Weitere Einzelheiten regelt der Ablösungsvertrag.

§ 6 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO, wer Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder entgegen den Geboten und Verboten des § 3 herstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fünfstetten, den 06.03.2026

(Gemeinderatsbeschluss vom 02.03.2026)

Gemeinde Fünfstetten

Josef Bickelbacher
1. Bürgermeister