

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

Die Gemeinde Fuchstal 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 gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. 605 ff.) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. 619 ff.) 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 von Fuchstal.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Nachweispflicht

(1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,

- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
- wenn durch eine bauliche Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird.

(2) Als Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne dieser Satzung gelten Stellplätze und Garagen nach Art. 47 BayBO einschließlich Carports. Flächen vor Garagen bzw. Carports i.S.d. Satzes 1 gelten nicht als Stellplätze, es sei denn, diese Satzung regelt etwas Anderes.

(3) Abstellplätze sind Flächen zum Abstellen von Fahrrädern.

(4) Stellplätze nach Abs. 2 und Abstellplätze nach Abs. 3 dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 3 Umfang der Nachweispflicht der Stellplätze (Kraftfahrzeuge)

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden sind je Wohneinheit Stellplätze nachzuweisen.

(2) Bei Änderungen und Nutzungsänderungen von Gebäuden sind je zusätzlich geschaffener Wohneinheit Stellplätze nachzuweisen.

(3) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen sowie für andere Nutzungen als Wohnnutzungen bemisst sich nach der Anlage 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.

(4) Die Ermittlung erfolgt jeweils gesondert nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

(5) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle hinter dem Komma 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.

§ 4 Anforderungen an die Herstellung der Stellplätze

(1) Ein notwendiger Stellplatz auf einem privaten Grundstück muss eine Länge von mindestens 5,20 m und eine lichte Breite von mindestens 2,80 m aufweisen.

(2) Ein notwendiger Stellplatz von Gebäuden mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen muss eine Länge von mindestens 5,20 m und eine lichte Breite von mindestens 2,80 m aufweisen.

(3) Ein notwendiger Stellplatz von Ladengeschäften und Einkaufsmärkten muss eine Länge von mindestens 5,20 m und eine lichte Breite von mindestens 2,80 m aufweisen.

(4) Abweichend von den Absätzen 1 bis 3 kann die Länge eines Stellplatzes 5,00 m betragen oder die Breite einer Fahrgasse reduziert werden, wenn besondere bauliche Gründe eine Ausnahme rechtfertigen. Ob eine Ausnahme vorliegt, liegt im Ermessen der Gemeinde.

(5) Zusätzlich zu den Regelungen des GEIG ist auch bei Gebäuden mit bis zu 5 erforderlichen Stellplätzen an allen Stellplätzen eine Elektrifizierung vorzusehen, so dass diese mit Elektroladestationen ausgestattet werden können. Mindestens einer von fünf erforderlichen Stellplätzen ist mit Ladevorrichtungen für Fahrzeuge mit elektrischem Antrieb (E-Mobilität) auszustatten.

(6) Es gelten die Regelungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung, außer diese Satzung regelt eine Abweichung.

§ 5 Beschaffenheit der Stellplätze; Begrünung von Garagen

- (1) Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.
- (2) Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- (3) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.

§ 6 Bestimmungen für Zufahrten

- (1) Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie insgesamt eine Breite von 8,00 m je Flurgrundstück, je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte oder je Reiheneinheit nicht überschreiten.
- (2) Einstellplätze mit Zufahrt zum öffentlichen Verkehrsraum müssen uneingeschränkt und verzögerungsfrei anfahrbar sein. Dies gilt auch für Stellplätze, die vor Garagen liegen.

§ 7 Bestimmungen für Garagen, Tiefgaragen und offene Stellplätze

- (1) Werden Garagen beidseitig einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sollen diese mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung gestaltet werden.
- (2) Vor Garagen/Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum freizuhalten. Die Länge des Stauraums muss mindestens 5,20 m betragen, der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet oder abgegrenzt (z.B. durch Ketten, Tore, o.ä.) sein. Weitere ggf. nachzuweisende Stellplätze müssen einzeln und direkt anfahrbar sein.

§ 8 Umfang der Nachweispflicht für Abstellplätze (Fahrräder)

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden sind je Wohneinheit 2 Abstellplätze für Fahrräder nachzuweisen; bei der Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden sind je zusätzlich geschaffener Wohneinheit 2 Abstellplätze für Fahrräder nachzuweisen.
- (2) Für Nichtwohnnutzungen sind Abstellplätze für Fahrräder im Umfang von 50 % der nach der Anlage 1 zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (GaStellV) ermittelten Anzahl an Stellplätzen

nachzuweisen; ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Abstellplätze ein Bruchteil, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

(3) Die Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze bei unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt entsprechend § 3 Abs. 4 dieser Satzung.

§ 9 Anforderungen an die Herstellung der Abstellplätze

(1) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes muss mindestens 1,50 qm zuzüglich Bewegungsfläche aufweisen. Bei Aufstellung von Ordnungssystemen kann die Fläche unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.

(2) Abstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht und einzeln zugänglich, verkehrssicher und ausreichend beleuchtet sein.

(3) Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen sollen mehrheitlich über einen Wetterschutz verfügen. Fahrradabstellplätze im Freien sollen über eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen verfügen.

(4) Für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten sind mindestens 1/3 der nachzuweisenden Abstellplätze oberirdisch und eingangsnah anzulegen. Für Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten sind mindestens 50 % der erforderlichen Abstellplätze in umschlossenen, absperzbaren Räumen nachzuweisen.

(5) Bei Nichtwohnnutzung immer und bei Wohnnutzung ab einer Zahl von 5 Fahrradabstellplätzen müssen 10 % der Abstellplätze bzw. mind. 1 Abstellplatz für Lastenräder oder Fahrradanhänger geeignet sein (mindestens 3 qm).

(6) Ab einer notwendigen Zahl von 5 Fahrradabstellplätzen in geschlossenen Räumen muss eine Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrräder eingerichtet werden (Anschlussmöglichkeit mit Netzspannung 230 V; je angefangene 5 Fahrräder mindestens 1 Anschlussmöglichkeit).

§ 10 Erfüllung der Nachweispflicht

(1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze und Abstellplätze 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 Pflicht zur Herstellung der Stellplätze für Nichtwohngebäude und Nichtwohnnutzungen kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags 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. Bei Wohnnutzungen ist eine Ablöse in der Regel ausgeschlossen.

(3) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 2 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.

§ 11 Mobilitätskonzept

(1) Bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes können ab einem Bedarf von 10 Stellplätzen bis zu 40 % der nachzuweisenden Stellplätze durch eine Stellplatzablöse nachgewiesen werden.

(2) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Absatzes 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, den Stellplatzbedarf der Nutzenden der baulichen Anlagen wirksam und nachhaltig zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere die Realisierung und dauerhafte Unterhaltung von Maßnahmen, die die Nutzung von Fahrrädern und des ÖPNV besonders attraktiv machen (z.B. Bereitstellung von (E-)Bike-Sharing-Angeboten für Lastenräder und Fahrradanhängern, sowie Abstellanlagen, Jobräder), Bereitstellung von Car-Sharing-Angeboten sowie andere spezielle Angebote (wie z.B. Mobilitätsmanagement etc.); maßgeblich kann darüber hinaus auch die Lage zu Haltestellen des ÖPNV sein. Die Maßnahmen sind detailliert zu beschreiben.

(3) Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Gemeinde durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern und im Ablösevertrag detailliert zu beschreiben. Die Fälligkeit des geschuldeten Ablösebetrags ist aufschiebend bedingt für die Dauer der Umsetzung des beschriebenen Mobilitätskonzeptes; die Zahlung des Ablösevertrages ist in geeigneter Weise abzusichern. Der Ablösebetrag wird sofort fällig, wenn das beschriebene Mobilitätskonzept nicht oder nur noch teilweise umgesetzt wird. Gleiches gilt im Falle der Änderung oder Nutzungsänderung der Anlage, sofern nicht erneut ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Abs. 2 vorgelegt und mit der Gemeinde vereinbart wird. Die Gemeinde ist berechtigt die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes jederzeit in geeigneter Weise ggf. z.B. durch Besichtigung vor Ort zu überprüfen. Alle 2 Jahre kann die Gemeinde eine Überprüfung (Monitoring) sowie einen aktuellen Nachweis über die Fortdauer der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes von den Eigentümern der Anlage verlangen. Ein Rechtsanspruch auf Abschluss einer Vereinbarung besteht nicht.

(4) Auch im Falle der Vorlage eines Mobilitätskonzeptes steht die Entscheidung über den Abschluss des Ablösevertrages mit inkludiertem Mobilitätskonzept im Ermessen der Gemeinde.

§ 12 Abweichungen

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

§ 13 Ordnungswidrigkeit

(1) Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 2 i.V.m. § 3 und § 8 dieser Satzung die notwendigen Stellplätze und Abstellplätze nicht oder nicht in ausreichender Zahl herstellt und bereithält;
2. entgegen § 3 und § 9 der Satzung die Stellplätze und Abstellplätze nicht mit der erforderlichen Beschaffenheit herstellt;
3. entgegen § 3, § 7 und § 9 dieser Satzung die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder nicht ausreichend zugänglich macht;

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden.

§ 14 Schlussbestimmungen

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen vom 06.07.2010 außer Kraft.

Fuchstal, den 29.09.2025



Erwin Karg
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.09.2025 die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuchstal beschlossen.
2. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuchstal wurde durch Niederlegung vom 29.09.2025 bis 29.10.2025 in der Verwaltungsgemeinschaft Fuchstal, Bahnhofstr. 1, 86925 Fuchstal ,(Dachgeschoss Eingangsbereich) amtlich bekanntgemacht.
3. Die amtlichen Bekanntmachungen wurden an die Amtstafeln der Verwaltungsgemeinschaft Fuchstal am 29.09.2025 angeheftet und am 29.10.2025 wieder abgenommen.

Fuchstal, den 30.10.2025

Gez.
Erwin Karg
Erster Bürgermeister