

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

Die Gemeinde Buchdorf 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 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. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende

Satzung

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den markierten Bereich Dorfmitte Anlage 1. Innerhalb des Umgriffs rechtskräftiger Bebauungspläne mit einschlägigen Festsetzungen oder sonstigen entsprechenden Ortssatzungen gelten die dortigen Regelungen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen dieser Satzung unverändert fort.

§ 2

Stellplatzpflicht und Stellplatznachweis

- (1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge ergibt sich aus §47 Abs. 1 BayBO.
- (2) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlage nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Baugrundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen auch im Lageplan enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind darzustellen und zeichnerisch zu unterteilen.
- (3) Zusätzlich ist in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzberechnung unter Angabe der Stellplatzzahl (ober-/unterirdisch (Tiefgarage), Besucher etc.) und der für die Berechnung relevanten Faktoren (Wohn-/Nutzflächen, ggf. Verkaufsfläche und Beschäftigtenzahl) aufzunehmen.
- (4) Die Anordnung der Stellplätze bei verfahrensfreien Vorhaben sind mit der Gemeinde im Vorfeld der Errichtung bzw. im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO abzustimmen.

§ 3

Richtzahlen für Stellplätze

- (1) Die Anzahl der nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze einschließlich etwaiger Besucherstellplätze ist nach den Richtzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung

(GaStellV) in der Anlage 2 dieser Satzung zu berechnen. Sich ergebende Bruchteile sind hierbei bis kleiner 0,5 abzurunden, ab 0,5 und größer aufzurunden.

- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art.47 Abs. 1 Satz 2 BayBO für Kraftfahrzeuge bemisst sich nach Anlage 2.
- (3) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (4) Bei verschiedenartiger Nutzung von Anlagen ist der Stellplatzbedarf je Verkehrsquelle getrennt zu berechnen, ungerundet zu addieren und erst anschließend zu runden. Eine gegenseitige Anrechnung (Doppelnutzung) ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung in begründeten Fällen möglich.

§ 4

Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Die Fläche eines Stellplatzes für KFZ bemisst sich nach §4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
- (2) Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus leicht und verkehrssicher zugänglich und erreichbar sein.
- (3) Stellplätze für Verkaufsstätten müssen so angelegt werden, dass eine gute Erreichbarkeit für Kunden gegeben ist. Behindertenparkplätze müssen in Nähe des Eingangs angeordnet werden.
- (4) Stellplätze für Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speiselokale müssen leicht auffindbar in der Nähe des Lokals angeordnet und z.B. durch Wegweiser gut sichtbar gekennzeichnet werden.
- (5) Die Zu.- und Abfahrten bemessen sich nach §2 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

§ 5

Zeitpunkt der Herstellung

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen müssen mit der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und so lange erhalten werden, wie die für die Begründung und die Bemessung der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse unverändert fortbestehen.

§ 6

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Eine Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht kommt nur in Betracht, wenn die Anlage von Stellplätzen bzw. die Errichtung von Garagen auf dem Baugrundstück selbst oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Bauvorhabens nicht möglich oder aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar ist.

- (2) Der Abschluss eines Ablösungsvertrages unterliegt dem Ermessen der Gemeinde Buchdorf. Bauherren haben keinen Anspruch auf den Abschluss eines Ablösungsvertrags.
- (3) Der Stellplatznachweis für Wohnungen in einem reinen (WR) oder allgemeinen Wohngebiet (WA) muss vollständig baulich hergestellt werden und kann weder vollumfänglich noch teilweise durch Ablösung erbracht werden. Eine Ablösung entfällt des Weiteren bei Handelsbetrieben mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche, bei Vergnügungsstätten und bei Nutzungen, deren geordneter Betriebsablauf die Bereitstellung der für den An- und Abfahrtsverkehr erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück bzw. einem nahegelegenen Grundstück erfordert.
- (4) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Die im Stellplatz-Ablösungsvertrag festgesetzte Summe ist vor Erteilung der Baugenehmigung durch eine Bankbürgschaft zu sichern.
- (5) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 4.000 EUR je Stellplatz festgesetzt und ist innerhalb von einem Monat ab Erteilung der Baugenehmigung fällig.

§ 7

Befreiungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann gem. Art. 63 BayBO Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung im Einvernehmen mit der Gemeinde Buchdorf erteilen.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbußen kann gem. Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 belegt werden, wer Stellplätze entgegen §§ 2 und 3 dieser Satzung nicht herstellt oder Stellplätze entgegen der Maßgaben des § 4 herstellt.

§ 9

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 13.12.2022 außer Kraft.

Buchdorf, den 01.10.2025

Gemeinde Buchdorf

Grob

Erster Bürgermeister

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Stellplatzberechnung

Anlage 1



Tabelle zur Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Kfz-Stellplätze	Stellplätze hiervon in % für Besucher
1.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen (Für die neue Dorfmitte)		
1.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 80 m ² NUF (siehe Erläuterungen Nr. a)	10
1.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 40 m ² NUF mind. 3 Stellplätze (siehe Erläuterungen Nr. a)	75
2.	Verkaufsstätten		
2.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
2.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
3.	Versammlungsräume und –stätten, Kirchen		
3.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
3.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.	Sportstätten		
4.1	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
5.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 20 m ² Gastfläche (siehe Erläuterung Nr. c)	75

Erläuterungen:

- a) **Nutzungsfläche – NUF**
- b) **Verkaufsfläche für den Kundenverkehr – VKF –**
- c) **Gastfläche**

Nutzfläche aller Gasträume, einschließlich der dem Gast zugänglichen Thekenbereiche.