

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6052-35105

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	02.07.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Stellplatzsatzung; Satzungsbeschluss

Anlagen:

anlage-2-Stellplatzsatzung

anlage-3-Anlage Stellplatzsatzung

anlage-4-Gegenüberstellung

gemeinsames-rundschreiben Gemeindetag

Rundschreiben_novelle-der-bayerischen-bauordnung-durch-das-erste-modernisierungsgesetz

Stellplatzsatzung_Entwurf_20250604

Stellplatzsatzung_Entwurf_20250604 mit Markierungen

Sachverhalt:

Mit Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz wird die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert. Dies bedeutet, dass die entsprechenden staatlichen Pflichten zu diesem Zeitpunkt entfallen. Für Gemeinden, die entsprechende Stellplatzpflichten fortführen möchten sind bis spätestens Ende September neue Satzungen zu erlassen.

Aktuell rechtsverbindliche Stellplatzsatzungen behalten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO ihre Gültigkeit, wenn sie die in der ab 1. Oktober 2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen (Anlage 3) nicht überschreiten. Zur erleichterten Prüfung wurde vom Bauministerium eine Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Richtzahlen zur Verfügung gestellt (Anlage 4). Wegen der „Bestandsschutzoption“ nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO kann es sich anbieten, eine aktuell gültige Satzung mit einer Änderung vor dem 1. Oktober 2025 den Höchstgrenzen der GaStellV anzupassen. Nach den Vollzugshinweisen des Bauministeriums bleiben in diesem Fall auch solche Regelungen bestehen, die auf Grundlage der ab 1. Oktober 2025 geltenden Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO so nicht mehr getroffen werden könnten. Dies betrifft insbesondere Regelungen zur Beschaffenheit von Stellplätzen, die die neue Ermächtigungsgrundlage nicht mehr erlaubt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt folgende Satzung:

Satzung über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)

Präambel

Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) 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. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert 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), folgende

Satzung über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen

§ 1 räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Die Regelungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von dieser Regelung abweichen, gehen dieser Satzung vor.
- (2) Diese Satzung regelt Anzahl, Größe und Beschaffenheit von erforderlichen Stellplätzen, Carports und Garagen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 Abs. 1 BayBO und § 1 GaStellV sowie für erforderliche Abstellplätze für Fahrräder.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr oder ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist, sind erforderliche Stellplätze in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO, sofern sie zu Wohnzwecken erfolgen.
- (2) Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Ausnahmsweise ist die Herstellung erforderlicher Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe zulässig, wenn die Benutzung auf Dauer und für diesen Zweck gegenüber der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.
- (3) Erforderliche Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.

§ 3 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der Anlage zur 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 entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung getrennt, zunächst ohne Rundung zu ermitteln. Anschließend sind die Bedarfe zu addieren. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in 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 nicht erfasst sind, ist nach dem voraussichtlichen tatsächlichen

Bedarf im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbaren Nutzungen zu ermitteln.

- (3) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist eine gegenseitige Anrechnung der erforderlichen Stellplätze nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (4) Bei Änderungen bestehender Anlagen und bei Nutzungsänderungen sind die erforderlichen Stellplätze für den Mehrbedarf, der durch die Änderung ausgelöst wird, nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf ist aus der Differenz des Bedarfs des Bestands vor der Änderung zum Gesamtbedarf nach der Änderung zu ermitteln.
- (5) Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtverkehr von einspurigen Kraftfahrzeugen (z.B. Motorräder) zu erwarten ist, sind auch hierfür Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Anzahl und Größe der Stellplätze richten sich nach der Art der vorhandenen und zu erwartenden Benutzer und Besucher der Anlage.
- (6) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (7) Für Anlagen, bei denen ein regelmäßiger Verkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.
- (8) Erforderliche Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Der Vorplatz vor Garageneinfahrten gilt dann als Stellplatz im Sinne dieser Satzung, wenn dieser eine Länge von mindestens 5,2 m aufweist und derselben Wohneinheit, wie die Garage vor der er liegt, zugeordnet und dies dinglich gesichert ist.

§ 4

Anforderungen an die Herstellung

- (1) Stellplätze für Besucher sind oberirdisch anzulegen. Sie müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.
- (2) Mehr als zwei zusammenhängende Stellplätze/Carports/Garagen sollen nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen.
- (3) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten (Stauraum) von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.
- (4) Erforderliche Stellplätze müssen bei Schräg- und Senkrechtaufstellung mindestens 5,20 m lang sein. Die lichte Breite eines Stellplatzes bei Schräg- und Senkrechtaufstellung muss mindestens betragen
 - 2,5 m, wenn keine Längsseite
 - 3,00 m, wenn eine Längsseite,
 - 3,05 m, wenn beide Längsseiten des Stellplatzes durch Wände, Stützen andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist.
 - 3,65 m, neben festen Einbauten 4,05 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.Erforderliche Stellplätze längs der Fahrbahn müssen mindestens 6,0 m lang sein und über eine lichte Breite von min. 2,00 m verfügen.
- (5) Zur Vermeidung von Flächen mit hohen thermischen oder hydrologischen Lasten sind die Flächen für Stellplätze im Freien sowie Zu- und Abfahrten zu Stellplätzen und Garagen mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasengittersteine, Schotter-, oder Pflasterrasen) anzulegen.
- (6) Stellplätze, die nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden, sind durch Bepflanzung (z.B. freiwachsende oder geschnittene Hecke) von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen. Zur Vermeidung von Flächen mit erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem sowie wohnklimatischem Wert sind Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist für je vollendete 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.
- (7) Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Garagen und Carports sowie von Tiefgaragenabfahrten bis zehn Grad Neigung sind dauerhaft zu begrünen. Sind dort technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.
- (8) Bei mehr als 8 erforderlichen Stellplätzen sind die baulichen Voraussetzungen für eine jederzeitige Ausstattung mit Elektroladestationen zu versehen, die mindestens die Anforderungen als Normalladepunkt für Elektroautos gemäß § 3 der Ladesäulenverordnung erfüllt.

§ 5

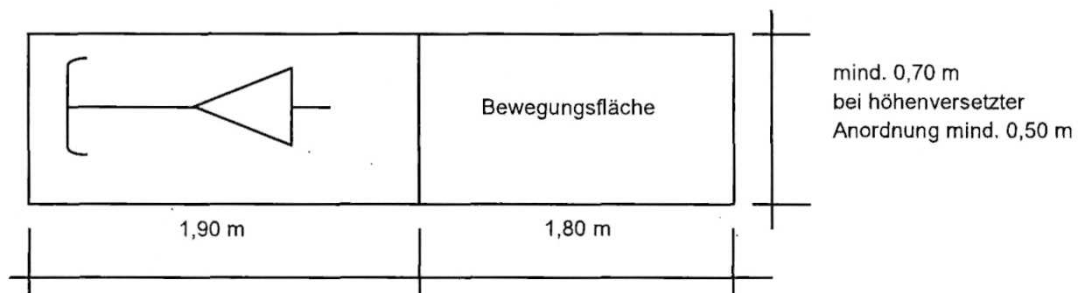
Stellplätze für Menschen mit Behinderung

- (1) Ab 10 zu errichtenden Stellplätzen sind 3 % der erforderlichen Stellplätze, jedoch mindestens ein Stellplatz, für Menschen mit Behinderungen nach den Vorgaben der DIN 18040-1 zu errichten und entsprechend zu kennzeichnen.
- (2) Stellplätze nach § 5 Absatz 1 sind in Tiefgaragen in der Nähe der Aufzüge anzuordnen, im Übrigen in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang der Anlage.

§ 6

Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO einschließlich genehmigungspflichtiger Nutzungsänderungen sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit auf dem Baugrundstück herzustellen.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist anhand der Richtzahlenliste, die in ihrer jeweils geltenden Fassung Bestandteil dieser Satzung ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Bedarf an Fahrradabstellplätzen jeder einzelnen Nutzung getrennt, zunächst ohne Rundung zu ermitteln. Anschließend sind die Bedarfe zu addieren. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
Für Bauvorhaben, die in der Liste nicht erfasst sind, ist die Anzahl in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.
- (3) Bei Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten und bei Kindergärten/Kindertagesstätten o.ä. sind 10 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze als Flächen für Lastenräder und Fahrradanhänger auszubilden (3 m²/Lastenrad bzw. Fahrradanhänger).
- (4) Ein Abstellplatz für ein Fahrrad muss bei ebenerdiger Aufstellung mindestens 1,90 m lang und 0,70 m breit sein (vgl. Darstellung). Bei höhenversetzter Anordnung der Fahrradabstellplätze genügt eine Breite von 0,50 m, sofern hierfür entsprechende Fahrradständer verwendet werden. Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche mit einer Tiefe von mindestens 1,80 m direkt zugänglich sein, auch wenn die benachbarten Abstellplätze belegt sind.



Bei der Anwendung von sog. Anlehnbügel können pro Bügel Abstellplätze für zwei Fahrräder nachgewiesen werden. Hierfür ist ein Abstand von 1,20 m zwischen den Bügel erforderlich.

- (5) Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein; sie sollen in unmittelbarer Nähe zum Eingang des Vorhabens angeordnet werden. Soweit Fahrradabstellplätze in Kellern oder Tiefgaragen nachgewiesen werden, muss entweder eine ausreichend dimensionierte, befahrbare Rampe oder eine Treppe mit seitlicher Rampe von mind. 1,25 m Breite und einer Neigung von max. 10 % vorhanden sein. Verläuft die Fahrradrampe unmittelbar parallel zur TG-Rampe, darf die Neigung bis zu 15 % betragen.
- (6) Für Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten sind überdachte Fahrradabstellplätze im Freien oder absperrbare Räume zum Einstellen der Fahrräder herzustellen und bereitzuhalten. Diese Räume können in den Wohngebäuden selbst, in den Nebengebäuden oder der Tiefgarage vorgesehen werden. 50 % dieser Stellplätze ist oberirdisch herzustellen.
- (7) Bei Gebäuden mit öffentlicher Nutzung oder bei sonstigen Bauvorhaben ab 20 erforderlichen Fahrradabstellplätzen sind Fahrradständer zu verwenden, in denen ein Fahrrad kippsicher und ohne Gefahr einer Verformung eines Laufrades steht. Die Fahrradständer müssen ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen. Sie müssen der DIN 79008 entsprechen. Zudem müssen 25 % dieser Fahrradabstellplätze überdacht sein.

§7 Abweichungen

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

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gem. Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder Entgegen den Gebote und Verboten des § 3 errichtet.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft und ersetzt die Stellplatzsatzung vom Juli 2024.

Richtzahlen für Fahrradabstellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze	
1.	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	Bis 40 m² WF	1 je Whg.
		Bis 80 m² WF	2 je Whg.
		Über 80 m²	3 je Whg.
1.2	Gebäude mit ausschließlich Altenwohnungen	0,5 je Wohnung, mind. 5	
1.2	Arbeitnehmerwohnheime	1 je 5 Betten, mind. 5	
1.3	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 je 6 Betten, mind. 5	
1.4	Tagespflegeeinrichtungen	1 je 6 Pflegeplätze, mind. 5	
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je begonnene 40 m² HNF	
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 je begonnene 40 m² HNF, jedoch mindestens 5	
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 je begonnene 50 m² Verkaufsfläche, jedoch mind. 5 je Laden	
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle, Mehrzweckhallen)	1 je 10 Sitzplätze	
4.2	Kirchen	1 je 10 Sitzplätze	
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze	1 je 200 m² Sportfläche	

		1 je 10 Besucherplätze, sofern vorhanden
5.2	Turn- und Sporthallen	1 je 50 m ² Hallenfläche 1 je 10 Besucherplätze, sofern vorhanden
5.3	Tennisplätze	2 je Spielfeld 1 je 10 Besucherplätze, sofern vorhanden
5.6	Fitnessstudios	1 je 20 m ² Nutzfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten	1 je 10 m ² Nettogastraumfläche/Freischankfläche Freischankfläche: bis zur Größe der innenliegenden Gastraumfläche wird von einer Wechselnutzung ausgegangen
6.2	Gaststätten mit hoher Besucherfrequenz	1 je 5 m ² Hauptnutzungsfläche nach DIN 277 Teil 2 Freischankfläche: bis zur Größe der innenliegenden Gastraumfläche wird von einer Wechselnutzung ausgegangen
6.3	Hotels, Pensionen, andere Beherbergungsbetriebe	1 je 10 Betten für zugehöriges Restaurant Zuschlag nach 6.1.
8	Bildungseinrichtungen	
8.1	Kindergärten/Kindertagesstätten o.ä.	2 je Gruppe; mind. 4
8.2	Grundschule	10 je Klasse in Stufe 4
8.3	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten etc.	2 je 5 Auszubildende
8.4	Einrichtungen der Erwachsenenbildung	5 je Seminarraum
9	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 5 Beschäftigte; jedoch mind. 3
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 je 90 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 1 je 5 Beschäftigte; jedoch mindestens 3

9.3	Tankstellen mit Pflegeplätzen	1 je 5 Beschäftigte; jedoch mindestens 3
	Automatische Kfz-Waschanlagen	1 je 5 Beschäftigte; jedoch mindestens 3
	Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung	1 je 5 Beschäftigte; jedoch mindestens 3
	Autovermietungen	1 je 5 Beschäftigte; jedoch mindestens 3
	Fahrschulen	1 je 3 Sitzplätze; jedoch mindestens 3
	Speditionen	1 je 5 Beschäftigte; jedoch mindestens 3
	Omnibusbetriebe	1 je 5 Beschäftigte; jedoch mindestens 3
	Spielhallen	1 je 20 m ² Nutzfläche; jedoch mindestens 3
	Vergnügungsstätten	1 je 20 m ² Nutzfläche; jedoch mindestens 3
	Saunas	1 je 20 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3
	Solarien	1 je 20 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3