

**Satzung
der Gemeinde Fensterbach
über die Herstellung von Stellplätzen
für Kraftfahrzeuge und deren Ablösung
(Stellplatzsatzung)
vom 18.09.2025**

Aufgrund der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (BayRS 2020-1-1-1, GVBl. S. 796ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (BayRS 2132-1-1, GVBl. S. 588ff.), 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) erlässt die Gemeinde Fensterbach folgende Satzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

**§ 2
Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,
- i. wenn eine Anlage im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
 - ii. wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

**§ 3
Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellen Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

- (2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen, die in der Anlage aufgeführt sind, zu ermitteln.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. 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.
- (4) Die Anzahl 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 (Absatz 3).
- (3) Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind auch die insoweit erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und einspurige Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Anzahl richtet sich nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage.
- (4) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (6) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z. B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.

§ 4

Lage, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze

- (1) Stellplätze für Kfz müssen gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Die Mindestmaße der GaStellV für Stellplätze und Fahrgassen sind einzuhalten.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen.
- (3) Bei der Herstellung oberirdischer Stellplätze sollen weitestgehend ökologisch verträgliche, wasserdurchlässige Befestigungsarten (z. B. Rasengittersteine, Schotter-,

Pflasterrasen etc.) verwendet werden, soweit sich durch andere Vorschriften nichts anderes ergibt.

- (4) Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Anfahr- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
- (5) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder anzubringen.
- (6) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Dies gilt nicht für die gemeinsam zu einer Wohneinheit gehörenden Stellplätze; hier kann der Stauraum für Stellplätze verwendet werden.
- (7) Der Stauraum vor Garagen muss in der Regel eine Tiefe von mind. 3,00 m aufweisen. Der Stauraum muss in dieser Tiefe ungehindert anfahrbar sein (keine straßenseitige Einfriedung o.ä.). Dies gilt auch für offene Garagen (Carports). Soweit offene Stellplätze in einem Winkel von mehr als 45° zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, müssen sie zu dieser einen Abstand von mehr als 3,00 m aufweisen; der Sichtwinkel zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht durch bauliche oder sonstige Anlagen eingeschränkt sein. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.
- (8) Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.
- (9) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (10) Bei neu zu erstellenden Gebäuden, welche die Anforderungen des Art. 48 BayBO (barrierefreies Bauen) erfüllen müssen, sind behindertengerechte Stellplätze im erforderlichen Umfang, mindestens jedoch 1 behindertengerechter Stellplatz zu errichten.
- (11) Notwendige und nach den Regelungen dieser Satzung nachzuweisende Stellplätze sind für die Dauer der zugehörigen Nutzung in nutzbarem Zustand zu erhalten. Sie dürfen nicht losgelöst von der zugehörigen Nutzung veräußert oder dinglich belastet werden. Bei Überlassung an Dritte zur Fremdnutzung muss ihre zeitnahe Eigenverfügbarkeit sichergestellt sein, soweit und sobald sich aus der Nutzung des zugehörigen Objekts ein Eigenbedarf ergibt. Stellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 5

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht/Ablösung

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).
- (2) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 1 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.
- (3) Der Stellplatznachweis kann auf Antrag im besonderen Einzelfall durch Abschluss eines Ablösungsvertrags erfüllt werden, der insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit der Ablösung und der Zahl der abzulösenden Stellplätze im Ermessen der Gemeinde liegt. Der Bauherr hat keinen rechtlichen Anspruch auf den 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 Ablösemöglichkeit 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.
- (5) Der Ablösungsbetrag wird auf 5.000,00 € pro Stellplatz festgesetzt. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.
- (6) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.
- (7) Die Ablösebeträge sind zweckgebundene Einnahmen, die von der Gemeinde Fensterbach gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4c) BayBO verwendet werden.

§ 6

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzungen können nach Art. 63 Abs. 2 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 BayBO).

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- i. Stellplätze entgegen § 2 iVm § 3 dieser Satzung nicht oder
- ii. entgegen den Geboten und Verboten des § 4 errichtet.

§ 8 Übergangsregelung

Für alle Vorhaben, die **vor** Inkrafttreten dieser Satzung bei der Gemeinde bzw. bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde prüffähig eingereicht wurden, gilt diese Stellplatzsatzung nicht.

§ 9 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten bisher bestehende Satzungen außer Kraft.

FENSTERBACH, 19.09.2025



**Adam
Zweiter Bürgermeister**

