Satzung

über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS) vom 30.09.2025

Der Markt Roßtal erlässt aufgrund 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S.254) folgende Satzung:

§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) [1] Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) im Marktgemeindegebiet Roßtal einschließlich aller Ortsteile. [2] Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b 2. Halbsatz BayBO. [3] Sie gilt auch für nach Art. 57 BayBO verfahrensfreie Bauvorhaben sowie für Bauvorhaben, die gemäß Art. 58 BayBO von der Genehmigung freigestellt sind.

(2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne der Satzung sind Stellplätze, offene und geschlossene Garagen gemäß Art. 2 Abs. 8 BayBO.

(3) [1] Diese Satzung regelt ebenfalls die Pflicht der Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe a BayBO außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. [2] Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b 2. Halbsatz BayBO.

(4) Fahrradabstellplätze sind Fahrradständer, Fahrradboxen, Fahrradkeller, Fahrradgaragen und sonstige Abstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

(5) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

(1) [1] Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. [2] Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. [3] Die Kfz-Stellplätze sind spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme einer neu errichteten Anlage oder Nutzungsaufnahme nach der Änderung einer Anlage oder einer Nutzungsänderung fertigzustellen.

(2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Wohnungs- und Eigenheimbau wird wie folgt festgelegt:

Verkehrsquelle	**Zahl der Stellplätze**
Gebäude mit Wohnungen ≤ 65 m ² Wohnfläche	1,0 Stellplätze
Gebäude mit Wohnungen ≤ 90 m² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Gebäude mit Wohnungen > 90 m² Wohnfläche	2,0 Stellplätze
Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bay. Wohnraumförderungsgesetz besteht	0,5 Stellplätze

(3) Ist die jeweilige Nutzung in der Tabelle nach Absatz 2 nicht aufgeführt, bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage 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.

(4) [1] Die Ermittlung erfolgt jeweils nach den jeweiligen Wohn- bzw. Nutzungseinheiten.[2] Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

(5) [1] Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. [2] Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3 Pflicht zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder

(1) [1] Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Fahrradabstellplätze herzustellen. [2] Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Fahrradabstellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. [3] Die Abstellplätze für Fahrräder sind spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme einer neu errichteten Anlage oder Nutzungsaufnahme nach der Änderung einer Anlage oder einer Nutzungsänderung fertigzustellen.

(2) [1] Ab 3 Wohneinheiten ist 1 Fahrradabstellplatz pro Wohneinheit herzustellen. Somit sind mindestens 3 Fahrradabstellplätze herzustellen, die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze erhöht sich um jeweils 1 Fahrradabstellplatz pro weitere Wohneinheit.

(3) [1] Für gewerbliche, sportliche oder sonstige Einrichtungen sind zusätzlich 25 % der Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze als Fahrradabstellplätze, jedoch max. 10 Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. [2] Die Berechnung der erforderlichen Stellplätze richtetet sich nach § 2 Abs. 3.

(4) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach den jeweiligen Nutzungseinheiten/ Wohn- bzw. Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

(5) [1] Die Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze sind entsprechend nach § 2 Abs. 5 zu berechnen. [2] Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. [3] Die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze ist durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen und entsprechend vorzulegen (Fahrradstellplatznachweis).

§ 4 Herstellung und Ablöse der Kfz-Stellplätze

(1) [1] Die nach § 2 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. [2] 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 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.

(3) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden.

(4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Abs. 3 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 Anforderungen an die Herstellung

(1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

(3) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.

§ 6 Abweichungen

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

§ 7 Schlussbestimmungen

[1]Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1.Oktober 2025 in Kraft. [2]Die Stellplatzsatzung vom 9. Oktober 2002 tritt nach Art. 83 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft.