



SATZUNG

zur Regelung von Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderung der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge der Gemeinde Roßbach

(Stellplatzsatzung) vom 17.07.2025

Die Gemeinde Roßbach erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (i. d. F. der Bek. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist) sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Roßbach, soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen ausdrücklich abweichende Festsetzungen getroffen werden.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen

- 1) Bei der Errichtung baulicher oder anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit (§§ 4, 5 dieser Satzung) herzustellen (Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO).
- 2) Bei Änderungen einer baulichen Anlage oder bei der Änderung ihrer Benutzung sind nur die Stellplätze zu erstellen, die nach den jeweils gültigen Richtzahlen für den geänderten Teil der Anlage oder die Änderung der Benutzung zusätzlich erforderlich werden (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO).
- 3) Für bestehende bauliche Anlagen, kann die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen verlangt werden, wenn die Verhütung von erheblichen Gefahren oder Nachteilen dies erfordert, jedoch maximal bis zu der nach Anlage I herzustellenden Anzahl. Die nachträgliche Herstellung kann jedoch nur dann verlangt werden, wenn die Flächen entweder auf dem Baugrundstück vorhanden oder durch zumutbare Maßnahmen frei zugänglich gemacht werden können oder in zumutbarer Entfernung davon hergestellt werden können.
- 4) Garagen können anstatt der Stellplätze oder Stellplätze anstelle von Garagen gefordert werden, wenn es die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder sonstige Gründe (z.B. ungestörtes Arbeiten oder die Ruhe der Umgebung) gebieten.

§ 3

Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

- 1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO und § 3 dieser Satzung herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge, ist anhand der beigefügten Anlage I (Richtzahlenliste) zu ermitteln. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 2 und 3 auf eine ganze Zahl festzustellen.
- 2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage I nicht erfasst sind, ist nach der jeweils gültigen Fassung der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) bzw. anhand der in den Richtzahlen enthaltenen vergleichbaren baulichen Anlagen zu ermitteln.
- 3) Bei der Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist in der Regel von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen. Für einspurige Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind nach Bedarf zusätzliche Stellplätze vorzusehen.
- 4) Bei der Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Nutzung, sind Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Als anzuerkennender Altbestand ist die in der letzten gültigen Baugenehmigung festgestellte Zahl der Stellplätze, sowie diese tatsächlich errichtet sind, heranzuziehen. Fehlt eine Baugenehmigung oder ist in der Baugenehmigung keine Stellplatzzahl genannt, ist der Altbestand nach §§ 3 und 4 Abs. 1 – 3 dieser Satzung zu bewerten.
- 5) Werden Anlagen benachbarter Objekte verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- 6) Bei der Stellplatzermittlung für Freischankflächen (Freisitze, Biergärten) von Gaststätten, wird bis zur Größe der im Gebäude liegenden Gastraumfläche von einer Wechselnutzung ausgegangen. Für die darüberhinausgehende Freischankfläche ist bei genehmigungspflichtigen Anlagen der zusätzliche Stellplatznachweis erforderlich.
- 7) Für Anlagen mit regelmäßigen Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- 8) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.
- 9) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach § 4 Abs. 1 kann bei Wohnungen über 60 m² Wohnfläche um 10 % verringert werden, wenn Anlagen für preisgebundenen geförderten Wohnraum errichtet werden.

§ 4

Lage und Beschaffenheit der Stellplätze

- 1) Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Auffahr- und Entwicklungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind. Im Stauraumbereich sind i. d. R. ebenfalls keine Stellplätze zulässig.
- 2) Der Stauraum vor Garagen oder Carports zählen nicht als Stellplätze.
- 3) Stellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 4) Zwischen Garagen / geschlossenen Carports und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum / Sichtbereich von mindestens 3 m einzuhalten. Ein offener Carport (nur 4 Stützen und Dach) kann, wenn es die Verkehrssicherheit zulässt, ohne Einhaltung eines Stauraums errichtet werden. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Der Stauraum / Sichtbereich darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, weder eingefriedet, noch sonst abgegrenzt werden. Im Einzelfall können hiervon Ausnahmen erteilt werden. Wird eine Zufahrt (Stauraum) auf Antrag als Stellplatz anerkannt, so hat der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5 m zu betragen.
- 5) Die Größe der einzelnen Stellplätze, die Breite der Fahrgassen und ihre Kennzeichnungen ergeben sich aus § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
- 6) Für offene Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätze sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

§ 5

Zeitpunkt der Herstellung

Stellplätze oder Garagen müssen in der Regel zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen. Wird eine Anlage in mehreren Abschnitten errichtet, ist in der für den einzelnen Bauabschnitt zu erteilende Baugenehmigung die Herstellung der auf diesen Abschnitt entfallenden Stellplätze oder Garagen zu verlangen.

§ 6

Erfüllung der Stellplatzverpflichtung

- 1) Die Erfüllung der Stellplatzpflicht erfolgt grundsätzlich durch Herstellung auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO). Nachrangig kann die Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO) erfolgen, sofern dessen Benutzung für diesen Zweck gesichert ist.
- 2) Das Grundstück ist dann nicht für die Herstellung der Stellplätze oder Garagen geeignet, wenn nach den baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften dort weder Stellplätze noch Garagen hergestellt werden dürfen.
- 3) Ein Grundstück ist in der Regel als in der Nähe gelegen anzusehen, wenn die Entfernung zu dem Baugrundstück nicht mehr als 100 m Fußweg beträgt. Bei Anlagen, die nicht Wohnzwecken dienen, kann auch eine größere Entfernung zugelassen werden, soweit die Benutzung der Stellplätze aus anderen Gründen gesichert ist.

4) Die Verwendung des Grundstückes für Stellplätze ist grundsätzlich durch Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist so einzutragen, dass ihr keine anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Rang vorgehen, die ihren dauernden Bestand gefährden.

5) Der Stellplatznachweis kann auch durch Abschluss eines Ablösungsvertrages unter den Voraussetzungen des § 7 dieser Satzung erfüllt werden (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO), soweit die Stellplätze oder Garagen vom Bauherrn nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden können oder dürfen.

§ 7

Ablösung von der Stellplatzpflicht

1) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Gemeinde. Ein Anspruch des Bauherrn auf Ablösung eines Stellplatzes nach § 6 Abs. 5 dieser Satzung besteht nicht; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.

2) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 5.000, — €. Die Einzelheiten über die Ablösung sind in einem Ablösungsvertrag geregelt. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung, für den Fall, dass eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

3) Die Gemeinde ist verpflichtet, den Ablösungsbetrag für die in Art. 47 Abs. 4 BayBO genannte Maßnahmen zu verwenden.

§ 8 Abweichungen

1) Von den Vorschriften dieser Satzung können in begründeten Einzelfällen Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben von der Gemeinde, erteilt werden. Die Abweichung ist durch den Bauherrn schriftlich zu beantragen und zu begründen.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Roßbach, 21. Juli 2025

.....
Ludwig Eder | Erster Bürgermeister
Gemeinde Roßbach



Anlage I

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon f. Besucher
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser (=Einzel-; Doppel- und Reihenhäuser)	2 Stellplätze je Wohnung	—
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen, je Wohnung	bis 60 m² Wohnfläche 1 Stellplatz über 60 m² Wohnfläche 2 Stellplätze	10 %
1.3	Studentenwohnheim	1 Stellplatz je 2 Betten	10 %
1.4	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte, Hospize	1 Stellplatz. je 8 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	75 %
1.5	Gebäude mit Altenwohnungen ¹ („betreutes Wohnen“)	0,5 Stellplatz je Wohnung	20 %
1.6	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 8 Pflegeplätze, jedoch mindestens 3 Stellplätze	50 %
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein und Räume mit geringem Besucherverkehr	1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze	20 %
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Praxen und dgl.)	1 Stellplatz je 25m² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze	75 %
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden Waren- und Geschäftshäuser, ohne Supermärkte	1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden	75 %
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Lebensmittelmärkte, Baumärkte	1 Stellplatz je 25 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stellplätze	90 %
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten)		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 4 Sitzplätze	90 %
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 7 Sitzplätze	90 %

5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze (z.B. Trainingsplätze) und Sportstadien	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	
5.2	Spiel-, Sport- sowie Eislaufhallen	1 Stellplatz je 30 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	
5.3	Tennisplätze	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 2 Stellplätze je 7 Besucherplätze	
5.4	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 2 Boote	
5.5	Fitnesscenter/studio	1 Stellplatz je 30m ² Trainingsraum, jedoch mind. 3 Stellplätze	
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten aller Art, Cafes, Stehausschänke, Diskotheken/Tanzlokale	1 Stellplatz je 5m ² Nettogastraumfläche	
6.2	Hotels, Pensionen, Boardinghäuser, Kurheime u. andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je Einzel- oder Doppelzimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75
6.3	Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 10 m ² Nettogastraumfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze	90
7	Gewerbliche Anlagen		
7.1	Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze	15
7.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz. je 80 m ² Nutzfläche	

Definitionen:

Verkaufsnutzfläche = Verkaufsflächen inkl. Kassenbereich; ohne Theken- und Toilettenbereich, Buffet, Spielecke, etc.

Nutzfläche = ohne Toiletten- und Empfangsbereich

Nettogastraumfläche = beinhaltet den Gastraum und ggf. den Buffetbereich; ohne Theken-, Küchen-, Personal-, Eingangs- und Toilettenbereich.

Bekanntmachung und Niederlegung - Verfahrensvermerke – Bekanntmachungsnachweis

- Die Satzung wurde am 17.07.2025 durch den Gemeinderat beschlossen.
- Vorlagepflicht besteht nicht.
- Die Satzung wurde am 21.07.2025 durch den 1. Bürgermeister ausgefertigt.
- Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung an den dafür vorgesehenen Anschlagtafeln der Gemeinde.
Der Aushang erfolgte am 24.07.2025
- Eine Kopie der Satzung wurde am 29.09.2025 dem Landratsamt zur Ortsrechtsammlung übersandt.

Roßbach, 29.09.2025

Gemeinde Roßbach

Ludwig Eder | 1. Bürgermeister