

Satzung

zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Garagen- und Stellplatzsatzung)

vom 8. Dezember 2025

Die Gemeinde Buchenberg 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 23. Dezember 2024 (GVBl. S 608) folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet von Buchenberg. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach 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.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln. Ergibt die Stellplatzberechnung Bruchzahlen, so wird unter 0,5 Stellplatz abgerundet; verbleibt nach der Berechnung ein Wert von 0,5 oder mehr wird auf einen vollen Stellplatz aufgerundet. 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 **Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze**

Für folgende Vorhaben wird eine niedrigere Zahl an Stellplätzen festgelegt:

- Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reiheneinzelhäusern:
1 Stellplatz je angefangene 50 qm Wohnfläche der Einliegerwohnung,
- Kleinwohnungen in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen:
1,2 Stellplätze je Wohnung bis 50 qm Wohnfläche.

§ 4 **Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. 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. Der Abschluss eines Ablösevertrags liegt im Ermessen der Gemeinde. Ein Anspruch auf den Abschluss eines solchen Vertrages besteht für den Bauherren nicht.
- (4) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist ausschließlich bei nachträglichen Aus-, Um- und Ersatzbauten von bestehender Bausubstanz möglich.
- (5) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (6) Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach den tatsächlichen Kosten für die Herstellung der entsprechenden Stellplätze durch die Gemeinde. Soweit eine solche Herstellung nicht möglich ist, beträgt der Ablösungsbetrag 5.000,00 EUR pro Stellplatz und wird zweckgebunden nach Art. 81 Abs. 4 Buchstabe c) BayBO verwendet.
- (7) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 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 vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Stellplätze und ihre Zufahrten sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sind soweit möglich, wasserundurchlässige Befestigungsarten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) zu verwenden. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (3) Garagen und Carports müssen mit sämtlichen Gebäudeteilen, wie z. B. Dachüberstand und Regenrinne, einen Abstand von mindestens 50 cm zum öffentlichen Grund einhalten. Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, eine Aufstellfläche in der erforderlichen Länge, bei Kraftfahrzeugen mindestens von 5 Meter, einzuhalten. Sichtdreiecke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zu beachten. Ausnahmsweise kann die Gemeinde eine geringere Aufstellfläche zulassen, wenn keine Beeinträchtigung für Fußgänger und Straßenverkehr zu erwarten ist und die Garage mit einem automatischen Garagentor ausgestattet wird.

§ 6 Abweichungen

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

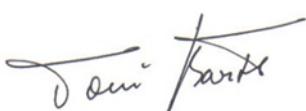
§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.

Buchenberg, den 8. Dezember 2025



Erster Bürgermeister
Toni Barth