



**Satzung über die Beschaffenheit, den  
Nachweis, die Herstellung und Ablösung  
von Kfz- und Fahrradstellplätzen  
(Stellplatzsatzung)**

**vom 25.11.2020  
Inkrafttreten 10.12.2020**



# **Satzung über die Beschaffenheit, den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Kfz- und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung)**

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 22.08.1998 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007 erlässt die Stadt Königsbrunn folgende Satzung:

## **§ 1**

### **Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Königsbrunn mit Ausnahme der Gebiete, für die Bebauungspläne oder sonstige Satzungen nach dem BauGB mit abweichenden Regelungen gelten.

## **§ 2**

### **Begriffsbestimmung**

(1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne der Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (nachfolgend Kfz-Stellplätze).

(2) Abstellplätze für Fahrräder sind Fahrradkeller, Fahrradgaragen und sonstige Abstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (nachfolgend Fahrradstellplätze).

(3) Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung sind gem. dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz sämtliche öffentlich gewidmeten Flächen, die geeignet sind fließenden oder ruhenden Kraftfahrzeug-, Fahrrad oder Fußgängerverkehr abzuwickeln. Die Eigentumsverhältnisse sind hierbei nicht maßgeblich.

## **§ 3**

### **Pflicht zur Herstellung von Kfz- und Fahrradstellplätzen**

(1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Kfz- und Fahrradstellplätzen (Art. 47 Abs. 1 BayBO) besteht, wenn eine bauliche Anlage errichtet wird oder wenn durch die bauliche Änderung einer Anlage oder die Änderung ihrer Benutzung ein erstmaliger oder ein zusätzlicher Bedarf entsteht.

(2) Die nach dieser Satzung herzustellenden Kfz- Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage nachgewiesen werden. Sie sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und als Kfz Stellplatz für das jeweilige Fahrzeug zur Verfügung zu stellen.



(3) Die Pflicht zur Herstellung von Kfz- Stellplätzen kann erfüllt werden durch:

1. Herstellung der notwendigen Kfz- Stellplätze auf dem Baugrundstück.
2. Herstellung der notwendigen Kfz- Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.
3. In der Nähe wird für unterschiedliche Nutzungsarten wie folgt definiert:
  - Wohnbebauung (max. 100 Meter Fußwegentfernung vom Eingangsbereich des Gebäudes)
  - Lebensmittel- und Einzelhandel (das Grundstück muss sich eine Grundstücksgrenze mit dem Baugrundstück teilen).
  - Alle übrigen Nutzungen (max. 200 Meter Fußwegentfernung vom Eingangsbereich des Gebäudes).

einen Ablösevertrag, soweit die Stellplatzpflicht nicht nach Nr. 1 oder Nr. 2 erfüllt werden kann (siehe § 8 dieser Satzung).

(4) Die Pflicht zur Herstellung von Fahrradstellplätzen kann erfüllt werden durch die Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem der angrenzenden Grundstücke, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

## § 4

### Richtzahlen und Berechnungsgrundlagen

(1) Die Zahl der notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze bemisst sich gem. Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO nach **Anlage 1** dieser Satzung.

(2) Einliegerwohnungen gelten als eigenständige Wohneinheit.

(3) Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten sind zur ermittelten Zahl der Stellplätze 10 % für Besucher zu addieren.

(4) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für LKWs dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(5) Für Anlagen, bei denen ein höherer Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist (z.B. Beherbergungsbetriebe), ist auch eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

(6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Dabei werden betrieblich erforderliche untergeordnete Nebennutzungen der Hauptnutzung zugeordnet und nicht gesondert in Ansatz gebracht.

(7) Einer gegenseitigen Anrechnung der Stellplätze kann bei zeitlich getrennter Nutzung zugestimmt werden.

(8) Die Anzahl der erforderlichen Kfz- Stellplätze und Fahrradstellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles, nach der besonderen Art der



Nutzung oder nach dem Charakter des geschäftlichen Betriebes ein Mehrbedarf zu erwarten ist.

(9) Die Anzahl der erforderlichen Kfz- Stellplätze für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen (Nr. 2 der Anlage Nr. 1) kann um 20 % reduziert werden, wenn sich in der Nähe (nicht weiter als 100 m entfernt) eine ÖPNV-Haltestelle befindet und die Anzahl der Fahrradstellplätze um 20 % erhöht wird.

(10) Bei der Berechnung der Stellplatzzahl wird je Nutzung rechnerisch auf eine ganze Zahl aufgerundet.

## § 5

### **Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Kfz- und Fahrradstellplätze**

(1) Die Größe von Kfz- Stellplätzen bemisst sich nach der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Fahrradstellplätze müssen mindestens 2 m auf 0,75 m groß sein.

(3) Besucherstellplätze müssen frei zugänglich sein und müssen oberirdisch angelegt werden; sie müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben und dürfen weder durch Teilung noch Bildung eines Sonderrechts der Besucherbenutzung entzogen werden.

(4) Grenzen Stellplätze der Länge nach an öffentliche Verkehrsflächen, so ist ein Zuschlag von mindestens 1 m zur Stellplatzbreite hinzuzufügen. Alternativ müssen bauliche Maßnahmen getroffen werden, um ein Hineinragen von Fahrzeugtüren in die öffentliche Verkehrsfläche zu vermeiden.

(5) Beim Neubau von Gebäuden bis zu 2 Wohneinheiten kann der Stauraum vor Garagen und Carports jeweils als zweiter Stellplatz je Wohneinheit herangezogen werden, wenn dieser eine Tiefe von mindestens 6,00 m aufweist. Dies gilt auch für die Errichtung einer 3. Wohneinheit, wenn diese nachträglich durch den Umbau oder die Erweiterung eines Bestandsgebäudes geschaffen werden soll.

(6) § 5 Abs. 5 dieser Satzung gilt nicht für Hinterliegerbebauungen.

(7) Mit Ausnahme von § 5 Abs.5 müssen sämtliche Stellplätze einzeln anfahrbar/nutzbar sein.

(8) Duplexgaragen können als Stellplätze angerechnet werden, sofern sie jeweils für eine Wohneinheit übereinander liegen und dieser zugeordnet sind.

(9) Stellplätze sind über eine gemeinsame Zu- & Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Hierbei sind die Sichtdreiecke nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz freizuhalten. Die gemeinsame Zu- & Abfahrt muss eine Breite von mindestens 5,00 m aufweisen und mindestens 10 m vom Einmündungsbereich der nächsten Kreuzung/Einmündung abgesetzt sein. In einzelnen Fällen, kann abweichend hiervon eine breitere Zufahrt gefordert werden.

(10) Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten müssen die Stellplätze in Form von Parktaschen hergestellt werden, um ein Rückwärtsausfahren auf die öffentliche Verkehrsfläche zu vermeiden. Im Falle des § 5 Abs. 5 Satz 2 dieser Satzung kann auf die Errichtung einer Parktasche verzichtet werden.



(11) Bei Wohngebäuden mit mehr als 10 WE sind bei 10 % aller Stellplätze, welche dem Wohnen dienen, die baulichen Voraussetzungen für eine jederzeitige Ausstattung mit einer Elektroladestation vorzusehen.

(12) Stellplätze von Gastronomie-, Beherbergungsbetrieben und Verkaufsstätten müssen so angelegt werden, dass sie für Kunden gut erreichbar sind. Behindertenparkplätze müssen im Eingangsbereich situiert sein.

(13) Der Aufstellort von Fahrradabstellplätzen muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein; er soll in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Vorhabens angeordnet werden. Mindestens 50 % der Fahrradabstellflächen sollen überdacht sein.

## **§ 6**

### **Gestaltung der Stellplätze**

(1) Kfz- Stellplätze und deren Zufahrten sind soweit wie möglich in wasserdurchlässigem Material auszuführen. Falls dies nicht möglich ist, ist für die Stellplätze eine eigene Entwässerung vorzusehen, die nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen darf.

(2) Anlagen für Kfz- Stellplätze sind einzugrünen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 aufeinanderfolgenden Kfz- Stellplätzen sind durch Pflanzinseln zu gliedern. Die Pflanzinseln sind mit einer Breite von mindestens 1,5 m und mit einer Länge von mindestens 5 m auszubilden. Die Pflanzinseln sind dauerhaft zu erhalten.

(3) Flachdächer von Garagenanlagen mit mehr als 2 Kfz- Stellplätzen sind extensiv zu begrünen. Die Fassaden mehrgeschossiger Garagenanlagen sind zu begrünen.

## **§ 7**

### **Stellplatznachweis**

(1) In den Bauvorlagen sind die Lage und Breite der Zu- und Abfahrt, die Anzahl, die Lage und Größe der Stellplätze sowie Sichtdreiecke zeichnerisch darzustellen (§ 8 Abs. 3 Nr. 12 BauVorIV).

(2) Neben der zeichnerischen Darstellung gemäß Abs. 1 ist in der Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzberechnung unter Angabe der Stellplatzzahl (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher etc.) und der für die Berechnung relevanten Faktoren (Nutzflächen, Beschäftigtenzahl etc.) aufzunehmen.

Der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist über entsprechende Schlepplinien nachzuweisen.

## **§ 8**

### **Stellplatzablöse**

(1) Der Kfz- Stellplatznachweis kann ganz oder teilweise durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages (Ablösevertrag) erfüllt werden, wenn die Kfz- Stellplätze nicht nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 dieser Satzung hergestellt werden können. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Stadt Königsbrunn.



(2) Die Ablösung der Kfz- Stellplatzpflicht ist ausschließlich im Zentrumsbereich möglich. Der Umgriff des Zentrumsbereiches ergibt sich aus **Anlage 2** dieser Satzung. Für den Fall, dass aufgrund gesetzlicher Regelungen der Verzicht der Stellplatzablöse außerhalb des Zentrumsbereichs den Verlust der Stellplatzpflicht zur Folge hat, soll im Einzelfall ebenfalls ein Ablösevertrag geschlossen werden.

(3) Für Vergnügungsstätten nach Nr. 6.2 und gewerbliche Anlagen nach Nr. 9.5 der **Anlage 1** dieser Satzung sowie jeweils artverwandte Nutzungsbereiche ist eine Stellplatzablöse ausgeschlossen.

(4) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(5) Der Ablösebetrag beträgt 15.000 € pro Stellplatz.

(6) Es können maximal 25 % der Stellplätze abgelöst werden.

## § 9

### Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO durch die Stadt Königsbrunn zugelassen werden.

## § 10

### Ordnungswidrigkeiten

Nach den Vorschriften des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000,- € belegt werden, wer als Bauherr vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der §§ 3 bis 6 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 11

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 10.12.2020 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 01.01.2002 außer Kraft.

Königsbrunn, den 25.11.2020  
Stadt Königsbrunn

Franz Feigl  
Erster Bürgermeister

---



Diese Satzung wurde am 03.12.2020 im Rathaus, Geschäftsleitung, Zimmer 103, zur Einsichtnahme niedergelegt. Sie kann zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der Augsburgener Allgemeinen vom 03.12.2020, Seite 36, hingewiesen. Die Satzung ist auch unter [www.koenigsbrunn.de](http://www.koenigsbrunn.de) einzusehen.

Königsbrunn, 03.12.2020  
Stadt Königsbrunn

Franz Feigl  
Erster Bürgermeister