

Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung)

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch ..., § 8 Abs. 1 des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) 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.), erlässt die Stadt Füssen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im gesamten Stadtgebiet. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, 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 Garagen und 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) Ein Nachweis durch Herstellung von Stellplätzen auf dem Bau- oder einem in der Nähe gelegenen Grundstück kann nicht beansprucht werden, soweit dieses aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht anfahrbar ist.
- (3) Statt der Stellplätze können Garagen errichtet werden, soweit sie nicht für Besucher frei anfahrbar sein müssen.
- (4) Werden mehr als fünf Wohnungen oder mehr als fünf gewerbliche Einheiten in einem Objekt errichtet so sind die erforderlichen Stellplätze mit Ausnahme der Besucherstellplätze in einer Tiefgarage anzulegen.
- (5) Wird mehr als eine Wohnung oder gewerbliche Einheit in einem Objekt genehmigt, so ist darauf zu achten, dass jeder Wohnung bzw. Nutzungseinheit die erforderliche Zahl von Stellplätzen oder Garagen eindeutig und dauerhaft zugeordnet ist.

§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für Verkehrsquellen, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinnvoller Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln. Soweit die Richtzahlen einen Rahmen vorsehen, ist bei der Festlegung im Einzelfall die besondere Art und die örtliche Lage der baulichen Anlage oder sonstigen Einrichtung zu beachten. Aufgrund be-

sonderer Nachweise über die Zahl der Bewohner, Beschäftigten und Besucher können die Richtzahlen oder die angegebenen **Rahmenwerte** im Einzelfall unter- oder überschritten werden.

(4) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr sind Ladezonen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, soll auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachgewiesen werden.

(6) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer oder motorisierte Zweiräder zu erwarten ist, soll auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachgewiesen werden.

(7) Bei den baulichen Anlagen ist eine bedarfsgerechte Anzahl von Stellplätzen für Körperbehinderte vorzusehen. Diese Stellplätze müssen von den baulichen Anlagen auf kürzestem Wege stufenlos zu erreichen sein. Sie sind besonders zu kennzeichnen.

(8) 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.

(9) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

(10) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach mathematischen 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.

§ 4 Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

(1) Für Nutzungen im Geltungsbereich der Anlage 1 sind nur 50 Prozent der nach § 3 dieser Satzung notwendigen, gerundeten Stellplätze nachzuweisen.

(2) Eine Ermäßigung der notwendigen Stellplätze kann auch durch ein Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Stadt Füssen durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern.

§ 5 Lage, Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen und Stauräumen

(1) Sind mehr als drei Stellplätze bzw. Garagen pro Baugrundstück nachzuweisen, so sind diese über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Je Grundstück besteht nur ein Anspruch auf eine Zufahrt von max. 6 m Breite.

(2) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein und können grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage, Duplexgarage oder ähnlichem nachgewiesen werden.

(3) Der Stauraum vor Garagen muss ungehindert anfahrbar sein (keine straßenseitige Einfriedung o. ä.). Im Stauraum abgestellte Fahrzeuge dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

(4) Stellplätze, sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Auffahr- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.

(5) Die Größe der einzelnen Stellplätze, die Breite der Fahrgassen und ihre Kennzeichnung ergeben sich aus der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

(6) Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Parkplatzreihen mit zehn oder mehr nebeneinander liegenden Stellplätzen bzw. fünf oder mehr in Längsrichtung angeordneten Stellplätzen sind durch Pflanzinseln und Bäume zu gliedern; dabei ist vorhandener Grünbestand nach Möglichkeit zu erhalten und ein-

zubeziehen. Für Stellplätze sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z.B. Rasengittersteine, Pflasterrasen) zu wählen.

(7) Stellplätze und Garagen dürfen nicht zweckfremd benutzt werden, solange sie zum Abstellen der Fahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der Anlagen benötigt werden.

§ 6 Zeitpunkt der Herstellung

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen müssen mit der Fertigstellung der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen. Mit der Herstellung der Tiefgarage ist vor der Errichtung der oberirdischen baulichen Anlagen zu beginnen.

§ 7 Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Zur Erfüllung der Stellplatz und Garagenbaupflicht bestehen folgende Möglichkeiten:

1. Herstellung auf dem Baugrundstück,
2. Herstellung auf einem geeigneten in der Nähe gelegenen Grundstück oder
3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Stadt Füssen (Ablösungsvertrag, § 8).

(2) Die Herstellung auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) Das benachbarte Grundstück ist zur Aufnahme der erforderlichen Stellplätze insbesondere hinsichtlich der Lage und öffentlich-rechtlichen Vorschriften geeignet. Das Grundstück ist nicht geeignet, wenn
 1. nach den baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften dort weder Stellplätze noch Garagen hergestellt werden dürfen,
 2. sie nicht in der erforderlichen Art - insbesondere für Busse und Lastkraftwagen - oder Anzahl dort zulässig sind oder
 3. sie aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht anfahrbar sind (z. B. Fußgängerzone);
 4. aufgrund der Entfernung begründete Bedenken hinsichtlich der Nutzung bestehen (z. B. Auffindbarkeit für Besucher oder Kunden). Als regelmäßiger Grenzwert gilt eine Entfernung von nicht mehr als 300 m Fußweg. Entscheidend sind die jeweiligen Verhältnisse des Einzelfalls¹.
- b) Die Benutzung des Grundstücks für diesen Zweck muss dauerhaft rechtlich gesichert sein. Dies ist der Fall, wenn eine Grunddienstbarkeit, die auch die Zufahrt mit umfasst, und eine inhaltsgleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Füssen oder des Freistaates Bayern bestellt sind. Das ist auch dann erforderlich, wenn das Grundstück dem Bauherrn gehört. Ein Miet- oder Pachtvertrag genügt nicht.

§ 8 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Eine Ablösung gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO kommt nur in Betracht, wenn die Anlegung von Stellplätzen oder die Errichtung von Garagen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes nicht möglich oder ortsplanerisch nicht vertretbar ist.

(2) Eine Ablösung kommt bei Vorhaben in Sanierungsgebieten ferner nur in Betracht, wenn

- a) die städtebaulichen Ziele der Sanierungssatzung erfüllt werden;
- b) bei gastronomischen Betrieben eine Nettogastraumfläche von mehr als 50 m² vorliegt und keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung abzuschließen.

¹ Anm.: Für den Inhaber einer Wohnung kann die Voraussetzung bei größerer Entfernung noch erfüllt sein; für Besucher und Kunden gewerblicher Nutzungen ist regelmäßig von geringeren Entfernungen auszugehen, wobei die Auffindbarkeit entscheidend ist.

- (4) Der Ablösungsbetrag wird für Vorhaben je oberirdischem Stellplatz pauschal festgesetzt auf
- a) 10.000 Euro, soweit nicht nach Bst. b anders geregelt;
 - b) 1.000 Euro in einem Sanierungsgebiet im Falle des nachträglichen Umbaus eines Gebäudes im Bestand, soweit durch den Um- oder Ausbau zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.
- (5) Der Betrag ist mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. mit der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung des Bauvorhabens fällig.
- (6) Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt wird, oder die Baugenehmigung **durch Zeitablauf** erlischt. Bei einer Änderung der Planung oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.
- (7) Über die Zulässigkeit der Stellplatzablösung entscheidet im Einzelfall der zuständige Ausschuss des Stadtrates.
- (8) Mit der Ablösung wird kein Nutzungsrecht für einen bestimmten Stellplatz erworben.

§ 9 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können nach Art. 63 Abs. 3 BayBO Abweichungen zugelassen werden, wenn sie **unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar sind.**

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Füssen, den **06.05.2025**
Stadt Füssen

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

Hinweise / Empfehlungen

1) Antragsunterlagen

1.1 Mit dem Antrag auf Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung etc. ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind, oder hergestellt werden. Dazu müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen im Lageplan auch enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen und zu nummerieren.

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

2) Mindestmaße der Stellplätze (§ 4 Abs. 1 GaStellV)

Ein notwendiger Einstellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die lichte Breite eines Einstellplatzes muss mindestens betragen

1. 2,30 m, wenn keine Längsseite,
2. 2,40 m, wenn eine Längsseite,
3. 2,50 m, wenn jede Längsseite

des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,

4. 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.

3) Fahrgassenmindestbreiten: (§ 4 Abs. 2 GaStellV)

Anordnung der Einstellplätze zur Fahrgasse	Erforderliche Fahrgassenbreite (in m) bei einer Einstellplatzbreite von		
	2,30 m	2,40 m	2,50 m
90°	6,50	6,25	6,00
60°	4,50	4,25	4,00
45°	3,50	3,25	3,00

4) Mobilitätskonzepte

Individuelle qualifizierte Mobilitätskonzepte können den Stellplatzbedarf senken. Sie konzentrierten sich auf Maßnahmen, die den Fußgängerverkehr, die Nutzung des Fahrrads und ÖPNV anstelle des Pkw fördern. Bestandteile qualifizierter Mobilitätskonzepte können etwa die Teilnahme an einem Carsharing-Konzept, Sharing-Angebote für E-Bikes und Lastenpedelecs, vergünstigte Mieter- bzw. Jobtickets für den ÖPNV, oder die Errichtung und Einbindung von Car-Sharing-Stationen auf dem Baugrundstück sein. Die Rahmenbedingungen werden mittels Beschlusses des Stadtrats bzw. des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses festgelegt und fortentwickelt.

Weiterführende Beispiele für neue Wohnquartiere:

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/220507_brosch%C3%BCre_mobilitaetskonzepte_in_neuen_wohnquartieren.pdf

5) Stauraum vor Garagen und Stellplätzen

5.1 Der Stauraum vor Garagen soll eine Tiefe von mindestens 5,0 m aufweisen. Damit steht er als zusätzliche – wenn auch nicht rechtlich berücksichtigungsfähige – zusätzliche Parkmöglichkeit zur Verfügung (z. B. bei Familienfeiern oder zum nur kurzzeitigen Abstellen).

5.2 Soweit offene Stellplätze in einem Winkel von mehr als 45° zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, sollen sie zu dieser aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Abstand von mehr als 3 m aufweisen; der Sichtwinkel zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht durch bauliche oder sonstige Anlagen eingeschränkt sein.

Redaktioneller Hinweis:

- **Blauer Text:**
in bisheriger Satzung schon vorhanden, Formulierung geändert, der Mustersatzung angepasst oder aus der Satzung in die Hinweise übernommen
 - **Roter Text:** neue Regelungen
-