



Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund Art. 23 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) i.V.m. Art. 47 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) 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 Reichertshausen. Ausgenommen sind Änderungen oder Nutzungsänderungen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, bei denen Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen.
- (2) Gleiches gilt bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr verursacht wird.

§ 3 Zahl der herzustellenden Stellplätze

- (1) Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Anlage 1 zu dieser Satzung sowie nach folgenden Grundsätzen:
 - a) Für Wohnflächen bis einschließlich 50 m² ist ein Stellplatz herzustellen.
 - b) Für Wohnflächen über 50 m² sind zwei Stellplätze herzustellen.
- (2) Ab einer Zahl von fünf nach dieser Satzung erforderlichen Stellplätzen ist zusätzlich ein gemeinschaftlich nutzbarer Stellplatz zu errichten – jedoch nur, sofern die zulässige Höchstzahl von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit noch nicht vollständig ausgeschöpft ist.
Ein gemeinschaftlicher nutzbarer Stellplatz ist in diesem Fall pro fünf erforderliche Stellplätze herzustellen.
Bereits vorhandene Stellplätze, die über zwei je Wohneinheit hinausgehen, können als zusätzliche Stellplätze anerkannt werden, wenn sie öffentlich zugänglich und

als solche gekennzeichnet sind. Die Zahl der gemeinschaftlichen nutzbaren Stellplätze beträgt maximal zwei je Wohneinheit, sofern diese nicht bereits durch Hauptstellplätze abgedeckt sind.

- (3) Für öffentlich geförderte Mietwohnungen im Sinne des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes genügt der Nachweis von 0,5 Stellplätzen je Wohnung.
- (4) Anstelle von Stellplätzen können Garagen errichtet werden. Duplexsysteme werden nur dann voll angerechnet, wenn beide Stellplätze unabhängig voneinander nutzbar sind. Andernfalls erfolgt eine Anrechnung von 50 %.
- (5) Die Berechnung erfolgt getrennt nach Nutzungseinheiten. Bei gemischter Nutzung sind die Stellplätze anteilig zu ermitteln.
- (6) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden.

§ 4 Lage, Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze

- (1) Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen. Sie müssen auf möglichst kurzem Weg verkehrssicher von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein.
- (2) Die Mindestmaße für Stellplätze betragen:

Einstellsituation	Mindestbreite
ohne seitliche Begrenzung	2,50 m
mit einer Seitenbegrenzung (z. B. Wand)	2,60 m
mit zwei Seitenbegrenzungen	2,70 m
Behindertenstellplatz	3,70 m

- (3) Die Mindestlänge beträgt stets 5,00 m.
- (4) Die Breite der Fahrgassen richtet sich nach § 4 GaStellV. Die erforderlichen Maße sind einzuhalten.
- (5) Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge erforderlich. Dieser wird nicht als Stellplatz anerkannt.
- (6) Hintereinanderliegende Stellplätze werden nur dann als zwei Stellplätze angerechnet, wenn beide unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sind.
- (7) Gemeinschaftlich nutzbare Stellplätze sind gesondert zu kennzeichnen, oberirdisch herzustellen, gut zugänglich und möglichst nahe am öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Ihre Notwendigkeit richtet sich ergänzend nach der GaStellV.
- (8) Stellplätze, Garagen sowie Zu- und Abfahrten sind im Lageplan zum Bauantrag einzuzeichnen oder gesondert zu kennzeichnen.
- (9) Dächer von Carports, Garagen und Tiefgaragenzufahrten mit einer Fläche ab 50 m² und einer Dachneigung unter 20° sind vollständig zu begrünen, soweit dem nicht eine Nutzung als Photovoltaikanlage entgegensteht.
- (10) Fassaden mehrgeschossiger Garagen sind – soweit städtebaulich vertretbar – zu begrünen.
- (11) Stellplätze sind möglichst umweltfreundlich in die Umgebung einzubinden. Es sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Beläge (z. B. Rasengittersteine, Pflasterrasen) zu verwenden, wo dies technisch möglich ist.

- (12) Oberirdische Stellplätze und Garagen sind durch Bäume zu gliedern. Pro sechs Stellplätze (einschließlich Garagen) ist ein standortgerechter, möglichst einheimischer Baum mit einem Stammumfang von 14–16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgrube muss mindestens 2,5 m breit und 8 m² groß sein.
- (13) Bei fünf oder mehr Stellplätzen sind zusätzlich einheimische Sträucher oder Stauden entlang des Straßenraums anzupflanzen, wobei keine Bepflanzung im Sichtdreieck von Geh- oder Fahrradwegen erfolgen darf und eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschritten werden darf.
- Die Anordnung der Pflanzungen ist auf die jeweiligen Stellplätze abzustimmen. Bei mehreren Stellplätzen nebeneinander, z. B. drei senkrecht zur Straße und zwei längs zur Straßenseite, soll die Bepflanzung so erfolgen, dass Sichtbeziehungen gewahrt bleiben und eine harmonische Gliederung entsteht.

§ 5 Ablösung von Stellplätzen

- (1) Soweit Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe nicht hergestellt werden können, kann die Gemeinde auf Antrag des Bauherrn einen Ablösungsvertrag zulassen.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Ablösungsvertrags besteht nicht.
- (3) Der Ablösebetrag beträgt 12.500 € pro Stellplatz.
- (4) Der Vertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung oder - bei genehmigungsfreien Vorhaben – spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer:

- a) die nach § 2 vorgeschriebenen Stellplätze nicht herstellt,
- b) Stellplätze entgegen den Anforderungen dieser Satzung nutzt oder herstellt.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntgabe in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 27.07.2023 außer Kraft.

Reichertshausen, den 18.09.2025


Benjamin Bertram-Pfister
1. Bürgermeister



Anlage 1:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	–
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	–
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	–
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.12	Boothäuser und Bootslichegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	–
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	--
8.5	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
9.	Gewerbliche Anlagen		

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ²⁾	–
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1 500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

¹⁾ NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

²⁾ Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.