

**Satzung
zur Einführung einer Pflicht
zum Nachweis von Stellplätzen
für Kraftfahrzeuge**

(Stellplatzsatzung -StS-)

vom 22.09.2025

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Stellplatzsatzung -StS-

Die Gemeinde Röttenbach erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 19987 (GVBL S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.) sowie von Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende

S a t z u n g

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderungen von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO. Ausgenommen sind Änderungen oder Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO. Die Satzung regelt deren Nachweis gemäß Art. 47 BayBO Abs. 1 Sätze 1 und 2, sowie die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen - ausgenommen solcher zu Wohnzwecken - sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- und 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. Werden bauliche Anlagen verschiedenartig genutzt, so 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 und nach kaufmännischen 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.

§ 3

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach §§ 1 und 2 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 durch die Gemeinde Röttenbach 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) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde Röttenbach (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. Der Ablösebetrag je Stellplatz wird durch eigenständigen Beschluss des Gemeinderates in seiner jeweils aktuellen Fassung festgelegt.
- (4) 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.

§ 4

Anforderungen an die Herstellung

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (3) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.
- (4) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.
- (5) Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassadenteile von baulichen Anlage, ohne Öffnungen, mit einer Breite von über vier Metern sowie Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

§ 5

Abweichungen

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

§ 6

Schlussbestimmungen

- (1) Diese Satzung tritt am 02.10.2025 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Röttenbach vom 11.07.2025 außer Kraft.

Röttenbach, 01.10.2025

Gemeinde Röttenbach



Thomas Schneider
Erster Bürgermeister