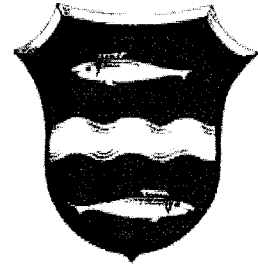


MARKT FISCHACH



SATZUNG ÜBER DEN NACHWEIS, DIE HERSTELLUNG UND ABLÖSUNG VON KFZ- UND FAHRRADSTELLPLÄTZEN DER MARKTGEMEINDE FISCHACH (STELLPLATZSATZUNG – STS)

in der Fassung vom 01.10.2025

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff), und Art. 81 Absatz 1 Nummern 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), 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), erlässt der Markt Fischach 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 der Marktgemeinde Fischach einschließlich aller Ortsteile. 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 Stellplatznachweis

(1) Mit dem Bau- bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Stellplätze gemäß §§ 3 und 5, einschließlich der Zu-

und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen auch im Lageplan enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen und zu bemaßen.

(2) Neben der zeichnerischen Darstellung gem. Abs. 1 ist in der Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzberechnung unter Angabe der Stellplatzzahl und die für die Berechnung relevanten Faktoren (Anzahl der Wohneinheiten, Nutzfläche, Besucher, Beschäftigtenzahl etc.) aufzunehmen.

§ 3 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 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. Ergibt sich eine nicht zulässige Überschreitung der Maximalwerte aus der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), so ist automatisch abzurunden.

(5) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

(6) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(7) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.

(8) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Der Vorplatz vor Garagen gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 4 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) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt § 4 Abs. 1 der GaStellV des Freistaats Bayern in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Offene ebenerdige Stellplätze sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen. Es gilt Art. 7 BayBO.

(4) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.

(5) Ab einer Anzahl von 10 notwendigen Stellplätzen (inkl. Besucherstellplätze) sind bei jedem Stellplatz der dem Wohnen dient die baulichen Voraussetzungen für eine jederzeitige Ausstattung mit einer Elektroladestation vorzusehen, die mindestens die Anforderungen als Normalladepunkt gemäß § 3 Ladesäulenverordnung erfüllt.

§ 5 Fahrradstellplätze

(1) Bei Wohnanlagen ab drei Wohneinheiten sind zwei Fahrradstellplätze je Wohnung nachzuweisen.

(2) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5 qm pro Fahrrad betragen.

(3) Der Aufstellort von Fahrradabstellplätzen soll von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein; er soll in unmittelbarer Nähe beim Eingangsbereich des Vorhabens angeordnet werden.

(4) Werden bauliche oder andere Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl und Größe sowie in

geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Anzahl und Größe der Stellplätze richten sich nach der Art der vorhandenen und zu erwartenden Benutzer und Besucher der Anlagen.

§ 6 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

(1) Die nach §§ 3 und 4 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) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags 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.

(4) Der Ablösebetrag bemisst sich nach den tatsächlichen Kosten für die Herstellung der entsprechenden Stellplätze und wird im Einzelfall nach Gemeinderatsbeschluss festgelegt. Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(5) 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.

§ 7 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 07.09.2022 außer Kraft.

Fischach, 01.10.2025
MARKT FISCHACH

Peter Ziegelmeier
Erster Bürgermeister

