



**Satzung der Gemeinde Kleinostheim
über die Ermittlung, Herstellung und Bereithaltung von
notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für
Fahrräder und deren Ablösung
(Stellplatzsatzung)**

vom 30. September 2019

Beschluss des Gemeinderates am 26.09.2019

Amtliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Kleinostheim Nr. 41 vom 11.10.2019

in Kraft getreten am 18.10.2019

§ 1 Abs. 1, § 2, § 3 Überschrift, Abs. 1, 2 und 5, § 6 Abs. 5, § 7 Abs. 3 und 4, geändert, § 7
Abs. 6 neu eingefügt, Anlage 1 ersetzt, mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.07.2025

Amtliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Kleinostheim Nr. 35 vom 29.08.2025

In Kraft getreten am 30.08.2025

Satzung der Gemeinde Kleinostheim über die Ermittlung, Herstellung und Bereithaltung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)

vom 30. September 2019

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Kleinostheim folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Ermittlung, Herstellung und Bereitstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) nach Art. 47 BayBO und Fahrradabstellplätzen (Abstellplätze) sowie deren Nachweis und Ablösung im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Kleinostheim.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben insoweit Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen und Abstellplätzen

- (1) ¹Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, deren Nutzung einen Zu- und Abfahrtsverkehr von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern erwarten lässt, sind die Stellplätze und Abstellplätze bis zur Fertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und auf Dauer zu betreiben. ²Zweckfremde Nutzungen sind nicht zulässig.
- (2) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die einen zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern erwarten lassen, sind Stellplätze und Abstellplätze in solcher Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und auf Dauer zu betreiben, dass sie die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können.
- (3) Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt unberührt.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Abstellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach der Anlage 1 zur Satzung, die Bestandteil der Satzung ist.
- (2) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen, die in der Anlage aufgeführt sind, zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) ¹Werden bauliche Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzungsart und -einheit (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. ²Ergibt sich bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze bzw. Abstellplätze ein Bruchteil, so ist dieser für

jede Nutzungsart oder -einheit auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. ³Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

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

§ 4 Barrierefreie Stellplätze

- (1) Für je 50 notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist für Menschen mit Behinderung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück mit den Anforderungen nach den jeweils technisch gültigen Bestimmungen nachzuweisen.
- (2) Absatz 1 gilt nicht, wenn in Rechtsverordnungen nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 BayBO (Sonderbauverordnungen) entsprechende Regelungen getroffen werden.

§ 5 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen und Abstellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als 150 m Fußweg beträgt.
- (3) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 1 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.

§ 6 Ablösung

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, der im Ermessen der Gemeinde liegt. Der Bauherr hat auch dann keinen Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt werden können.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag für einen Stellplatz wird für Bauvorhaben, die
 - a) einen Stellplatzbedarf von bis zu 4 Stellplätzen auslösen auf pauschal 5.000,00 EUR pro Stellplatz,
 - b) einen Stellplatzbedarf von mehr als 4 Stellplätzen auslösen oder eine gewerbliche Nutzung beinhalten auf pauschal 10.000,00 EUR pro Stellplatz
 festgesetzt.
- (4) Der Ablösebetrag für einen Abstellplatz wird pauschal auf 500,00 EUR festgesetzt.
- (5) Die Ablösebeträge für Stellplätze und Abstellplätze sind von der Gemeinde für die Herstellung zusätzlicher Stellplätze, für die Instandhaltung, die Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich ihrer Ausstattung mit Elektroladestationen, für den Bau oder die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, die Schaffung öffentlicher Fahrradabstellplätze und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen und sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen von ruhendem Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsinfrastruktur zu verwenden.

§ 7 Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Es ist eine naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder Ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (2) Stellplätze sind durch Bepflanzungen einzugrünen. Stellplatzanlagen mit mehr als zehn Einheiten sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils fünf Stellplätzen ein Bepflanzungstreifen, mindestens mit der Fläche eines Stellplatzes, anzulegen.
- (3) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mindestens 5 m, einzuhalten.
Kann dieses Maß aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden, sind die Garagen mit einem elektrisch betriebenen, funkgesteuerten Tor auszustatten.
Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
- (4) Mehr als vier zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (5) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
- (6) Die erforderlichen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

§ 8 Gestaltung der Abstellplätze

- (1) Der Aufstellort von Abstellplätzen muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein; er soll in unmittelbarer Nähe am Eingangsbereich des Vorhabens angeordnet werden.
- (2) Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein.
- (3) Abstellplätze für die Nutzung Wohnen haben mehrheitlich über einen Wetterschutz zu verfügen.

§ 9 Größe der Stellplätze und Abstellplätze

- (1) Für die Stellplätze für Personenkraftwagen sind folgende Mindestgrößen vorzusehen:
 - a) außerhalb von Gebäuden: 2,50 m x 5,00 m
 - b) innerhalb von Gebäuden und Tiefgaragen: 2,60 m x 5,00 m
- (2) Für die Abstellplätze ist die Mindestgröße 1,80 m x 0,70 m vorzusehen.

§ 10 Abweichungen

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt.

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 17. Februar 2003 außer Kraft.
- (3) Bauvorhaben, für die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung ein Bauantrag oder die Unterlagen im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO bei der Gemeindeverwaltung eingereicht wurden, können noch nach der Satzung vom 17. Februar 2003 beurteilt werden.

Kleinostheim, den 30. September 2019

GEMEINDE KLEINOSTHEIM

Neßwald
Erster Bürgermeister

Anlage zu § 3 Abs. 1- Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St.)	Zahl der Abstellplätze (Fst.)
1	Wohngebäude ¹⁾		
1.1	Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser mit max. 4 WE		
	WE bis 50 m² WF	1 St./WE	
	WE über 50 m² WF	2 St./WE	
1.2	Ein- und Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen und mehr als 4 WE		
	WE bis 50 m² WF	1 St./WE	
	WE über 50 m² WF	2 St./WE	1 Fst./ 50m² WF
1.3	bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht	0,5 St./WE	0,5 Fst./WE
1.4	Studentenwohnheime	1 St./5 Betten	1 Fst./4 Betten
1.5	Schwestern-/Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 St./4 Betten	1 Fst./4 Betten
1.6	Seniorenwohnheime, Seniorenheime, Wohnheime für Behinderte; Pflegeheime und -einrichtungen	1 St./ 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 2 St.	1 Fst./15 Betten bzw. Pflegeplätze
1.7	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 St./30 Betten, mind. 2 St.	1 Fst./5 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro u. Verwaltungsräume allgemein	1 St./40 m² NUF ¹⁾	1 Fst./40 m² NUF ¹⁾
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 St./30 m² NUF ¹⁾ , mind. 3 St.	1 Fst./30 m² NUF ¹⁾ , mind. 3 Fst.
3	Verkaufsstätten ²⁾		
3.1	Läden	1 St./40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mind. 2 St./Laden	1 Fst./100 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 St./40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	1 Fst./100 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 St./5 Sitzplätze	1 Fst./25 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 St./10 Sitzplätze	1 Fst./25 Sitzplätze
4.3	Kirchen	1 St./30 Sitzplätze	1 Fst./60 Sitzplätze
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze(z. B. Trainingsplätze)	1 St./300 m² Sportfläche	1 Fst./300 m² Sportfläche
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 St./300 m² Sportfläche zusätzlich 1 St./15 Besucherplätze	wie 5.1, zusätzlich 1 Fst./15 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 St./50 m² Hallenfläche	1Fst./50 m² Hallenfläche

5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 St./50 m ² Hallenfläche zusätzlich 1 St./15 Besucherplätze	wie 5.3, zusätzlich 1 Fst./15 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 St./300 m ² Grundstücksfläche	1 Fst./300 m ² Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 St./10 Kleiderablagen	1 Fst./10 Kleiderablag
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 St./10 Kleiderablagen zusätzlich 1 St./15 Besucherplätze	wie 5.6, zusätzlich 1 Fst./15 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 St./Spielfeld	1 Fst./Spielfeld
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 St./Spielfeld zusätzlich 1 St./15 Besucherplätze	wie 5.8, zusätzlich 1 Fst./15 Besucherplätze
5.10	Kegel-, Bowlingbahnen	4 St./Bahn	2 Fst./Bahn
5.11	Fitnesscenter	1 St./40 m ² Sportfläche	1 Fst./40 m ² Sportfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 St./10 m ² Gastfläche	1 Fst./ 10 m ² Gastfläche
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard- Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 St./20 m ² NUF ¹⁾ mind. 3 St.	1 Fst./40 m ² NUF ¹⁾
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime u. andere Beherbergungsbetriebe	1 St./6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	1 Fst./12 Betten
7	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
7.1	Schulen	1 St./Klasse zusätzlich 1 St./10 Schüler über 18 Jahre	6 Fst./Klasse
7.2	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 St./30 Kinder, mind. 2 St.	1 Fst./30 Kinder
7.3	Tageseinrichtungen für bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	1 Fst.
7.4	Jugendfreizeitheimen und dgl..	1 St./15 Besucherplätze	1 Fst./10 Besucherplätze
8	Gewerbliche Anlagen		
8.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 St./70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte ²⁾	1 Fst./70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte ²⁾
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 St./100 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte ²⁾	1 Fst./100 m ² NUF oder je 3 Beschäftigte ²⁾
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 St./Wartungs- oder Reparaturstand	1 Fst./Wartungs- oder Reparaturstand
8.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1	---
8.5	Automatische Kfz-Waschanlage	5 St./ Waschanlage	---
9	Verschiedenes		
9.1	Kleingartenanlagen	1 St./3 Kleingärten	1 Fst./2 Kleingärten
9.2	Friedhöfe	1 St./1.500 m ² Grundstücksfläche, mind. 10 St.	1 Fst./1.000 m ² Grundstücksfläche, mind. 4 Fst.

¹⁾ NUF = Nutzfläche nach DIN 277

²⁾ Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

WE = Wohneinheit

WF = Wohnfläche nach DIN 277