



S a t z u n g

über die erforderliche Zahl von Stellplätzen

(Stellplatzsatzung)

Der Markt Postbauer-Heng erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern 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.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2025 (GVBl. S. 215) 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.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

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 1** zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung dort nicht aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze entsprechend der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 in der jeweils geltenden Fassung zu bestimmen.
- (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.

§ 3

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach §§2 und 3 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- und 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) Es ist keine Ablösung der Stellplatzpflicht vorgesehen.

§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 Art. 7 BayBO

§ 5

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 6

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 01.11.2021 außer Kraft.
- (2) Sie gilt für Bauvorhaben, die ab dem 01.10.2025 beim Markt Postbauer-Heng eingereicht werden.
- (3) Ausgefertigt am 01. Oktober 2025

Postbauer-Heng, den 01.10.2025

Horst Kratzer
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zur Stellplatzsatzung des Markt Postbauer-Heng vom 01.10.2025

Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist für Wohngebäude wie folgt zu ermitteln:

- Ein- und Zweifamilienhäuser 2,0 Stellplätze je Wohnung
- Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung 2,0 Stellplätze, zusätzlich 1 Stellplatz für Einliegerwohnung.
- Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen:
 - bei Einzimmerwohnungen 1,0 Stellplatz je Wohnung
 - bei Zweizimmerwohnungen 1,5 Stellplätze je Wohnung
 - ab Dreizimmerwohnungen 2,0 Stellplätze je Wohnung

Hinweis: Die Rundung erfolgt nach §2 Abs. 4 der Stellplatzsatzung.

Bei Wohnungen mit halben Zimmern im Sinne der nachfolgenden Definition (z.B. 2,5 – oder 3,5-Zimmer-Wohnungen) richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der nächstniedrigeren vollen Zimmerzahl. Dies gilt insbesondere dann, wenn das zusätzliche halbe Zimmer erkennbar nicht zu einer erhöhten Wohnnutzung durch zusätzliche Personen führt – etwa bei der Nutzung als Abstell- oder Hauswirtschaftsraum.

Definition Zimmer:

Als Zimmer im Sinne dieser Satzung gelten ausschließlich Räume, die nach ihrer Beschaffenheit und Nutzung dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen (z. B. Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer).

Räume zwischen 6 m² und 10 m² gelten als halbes Zimmer, sofern sie zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind. Räume mit weniger als 6 m² Grundfläche gelten nicht als Zimmer.

Nicht als Zimmer gelten insbesondere Räume, die primär funktionalen Zwecken dienen, wie Küchen, Bäder, WCs, Dielen, Flure, Heizungsräume oder Hauswirtschaftsräume. Maßgeblich ist dabei die allgemeine Verkehrsanschauung, wie sie auch in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (z. B. BGH, Urteil vom 23.06.2010 – VIII ZR 256/09) zugrunde gelegt wird.