

Satzung
über die Herstellung von Kfz- und Fahrradstellplätzen
(Garagen- und Stellplatzsatzung -GaStS-)

vom 01.07.2025

Der Markt Wendelstein, 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 Nrn. 1, 4 und 5 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt 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) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Wendelstein. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz in der ab 01.10.2025 geltenden Fassung der BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz- und Fahrradstellplätzen

- (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 Anlage 1 dieser Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.
- (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 Nachkommastelle 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.
- (5) Die erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind in einem maßstabsgerechten Lageplan in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Besucherstellplätze sind hierbei gesondert zu kennzeichnen.
- (6) Für Fahrradstellplätze gelten die Absätze 2 bis 5 entsprechend. Es ist demnach die gleiche Anzahl an Fahrradstellplätzen wie für Kfz-Stellplätze herzustellen und nachzuweisen.

§ 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach § 2 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. In der Nähe bedeutet in der Regel 300 m Fußweg. 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. Die Wechselnutzung ist dinglich zu sichern.
- (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. Die Höhe der Ablösebeträge für Kfz- und Fahrradstellplätze wird vom Marktgemeinderat beschlussmäßig festgelegt und fortgeschrieben.
- (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 Anforderung 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 einer Größe von mindestens 2,5 m x 5 m durch Markierung am Boden dauerhaft gegeneinander abzugrenzen. Die Länge für Längsparkplätze wird auf 6 m festgesetzt. Fahrradstellplätze sind mit einer Größe von mindestens 1,5 m² anzulegen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (3) Bei Einfamilienhäusern wird bei einer Stauraumtiefe von mindestens 5 m der Stauraum als Stellplatz angerechnet.
- (4) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen. Dabei sollen in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung (z.B. Wohngebiet, Gewerbegebiet etc.) ökologisch verträgliche Befestigungsarten verwendet werden (z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen).
- (5) Anlagen für Garagen und Stellplätze sind mit Sträuchern einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen ist für je zehn Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen offene oder bepflanzte Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind außerdem durch Pflanzungen zu gliedern. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- (6) 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.
- (7) Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

§ 5 Abweichungen

Der Markt Wendelstein kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zulassen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 30.09.2025 in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Garagen- und Stellplatzsatzung vom 21.02.2019 außer Kraft.

Wendelstein, 01.07.2025

Werner Langhans
Erster Bürgermeister

Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in %	Zahl der Stellplätze für Fahrräder
1.	Wohngebäude			
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, soweit in 1.1.1 und 1.1.2 nichts anderes geregelt ist Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze		
1.1.1	1 Zimmerwohnungen	1 Stellplatz		1 Fahrradstellplatz
1.1.2	2 Zimmerwohnungen	1 Stellplatz		1 Fahrradstellplätze
1.2	Kinder-, Schulen- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75	1 Fahrradstellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Fahrradstellplätze
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10	1 Fahrradstellplatz je 5 Betten
1.4	Schwestern-/ Pflegewohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10	1 Fahrradstellplatz je 4 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50	1 Fahrradstellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Fahrradstellplätze
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10	1 Fahrradstellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Fahrradstellplätze
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹⁾	20	1 Fahrradstellplatz je 40 m ³ NUF ¹⁾
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75	1 Fahrradstellplatz je 40 m ³ NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze
3.	Verkaufsstätten			
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75	1 Fahrradstellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden

Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in %	Zahl der Stellplätze für Fahrräder
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75	1 Fahrradstellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen			
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90	1 Fahrradstellplatz je 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90	1 Fahrradstellplatz je 10 Sitzplätze
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90	1 Fahrradstellplatz je 30 Sitzplätze
5.	Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche		1 Fahrradstellplatz je 300 m ² Sportfläche
5.2	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze		1 Fahrradstellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Fahrradstellplatz je 15 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen		1 Fahrradstellplatz 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		1 Fahrradstellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Fahrradstellplatz je 15 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche		1 Fahrradstellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen		1 Fahrradstellplatz je 10 Kleiderablagen
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzliche 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze		1 Fahrradstellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzliche 1 Fahrradstellplatz je 15 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld		2 Fahrradstellplätze je Spielfeld

Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in %	Zahl der Stellplätze für Fahrräder
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze		2 Fahrradstellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Fahrradstellplatz je 15 Besucherplätze
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage		6 Fahrradstellplätze je Minigolfanlage
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn		4 Fahrradstellplätze je Bahn
5.12	Bootshäuser und Bootslegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote		1 Fahrradstellplatz je 5 Boote
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche		1 Fahrradstellplatz je 40 m ² Sportfläche
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75	1 Fahrradstellplatz je 10 m ² Gastfläche
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	90	1 Fahrradstellplatz je 20 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Fahrradstellplätze
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	1 Fahrradstellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75	1 Fahrradstellplatz je 15 Betten
7.	Krankenanstalten			
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60	1 Fahrradstellplatz je 4 Betten
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60	1 Fahrradstellplatz je 6 Betten
7.3	Sanatorien, Kursanstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25	1 Fahrradstellplatz je 4 Betten
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75	1 Fahrradstellplatz je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Fahrradstellplätze
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10	1 Fahrradstellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Fahrradstellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende		1 Fahrradstellplatz je 10 Studierende

Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in %	Zahl der Stellplätze für Fahrräder
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze		1 Fahrradstellplatz, je 30 Kinder, mindestens 2 Fahrradstellplätze
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz		1 Fahrradstellplatz
8.5	Jugendfreizeitheim und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze		1 Fahrradstellplatz je 15 Besucherplätze
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende		1 Fahrradstellplatz je 10 Auszubildende
9.	Gewerbliche Anlagen			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10	1 Fahrradstellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte		1 Fahrradstellplatz je 100 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand		1 Fahrradstellplatz je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)		
9.5	Automatische Kfz-Waschanlage	5 Stellplätze je Waschanlage ²⁾		
10.	Verschiedenes			
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten		1 Fahrradstellplatz je Kleingarten
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze		1 Fahrradstellplatz je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze

¹⁾ NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

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