

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder vom 20.01.2026 (Stellplatzsatzung)

Die Stadt Senden 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 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch §4 G vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

1. Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO innerhalb des gesamten Stadtgebietes der Stadt Senden einschließlich aller Stadtteile.
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 Anlage 1 zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Für alle übrigen Nutzungsbereiche bemisst sich der Stellplatzbedarf 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.

§ 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. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde dinglich 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. Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 18.000,00 € (achtzehntausend Euro).
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.
5. Der Betrag ist bei Erteilung der Baugenehmigung des Bauvorhabens fällig.
6. Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt wird oder die Baugenehmigung erlischt. Bei einer Änderung der Planungen oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.
7. Über die Zulässigkeit der Stellplatzablösung entscheidet im Einzelfall der zuständige Ausschuss bzw. der Stadtrat.

§ 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.

3. Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen. (Verbot eintöniger Flächennutzung)
4. Dächer sind nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten 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. (Begrünung der Dächer von Stellplatz- und Garagenanlagen)

§ 5

Pflicht zur Herstellung von Fahrradstellplätzen

1. Bei der Errichtung von Anlagen für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, sind Fahrradstellplätze herzustellen. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Fahrradstellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
2. Die Zahl der notwendigen Fahrradstellplätze bemisst sich nach Anlage 1 zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.
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.

§ 6

Herstellung und Ablöse der Fahrradstellplätze

1. Die nach § 5 dieser Satzung erforderlichen Fahrradstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Fahrradstellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde dinglich rechtlich zu sichern.
2. Fahrradstellplätze müssen so lange bereitzuhalten, wie sie zum Abstellen der Fahrräder der ständigen Benutzer und Besucher der Bauvorhaben benötigt werden. Sie sind zu pflegen und so Instand zu halten, dass sie jederzeit und ohne Beeinträchtigung nutzbar sind.
Die Pflicht zur Herstellung der Fahrradstellplätze 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 Fahr-

radabstellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 600,00 € (sechshundert Euro).

3. Der Betrag ist bei Erteilung der Baugenehmigung des Bauvorhabens fällig.
4. Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Fahrradstellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt wird oder die Baugenehmigung erlischt. Bei einer Änderung der Planungen oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.
5. Über die Zulässigkeit der Fahrradstellplatzablösung entscheidet im Einzelfall der zuständige Ausschuss bzw. der Stadtrat.

§ 7

Abweichungen

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

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße gemäß Artikel 79 Abs. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen § 2 Nr. 1, § 3 Nr. 1, § 4 Nr. 1 und § 5 Nr.1 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 9

Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 02.02.2026 in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 20.09 2025 außer Kraft.

Senden, den 23.01.2026



Claudia Schäfer-Rudolf
Claudia Schäfer-Rudolf
Erste Bürgermeisterin

Anlage 1

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen
für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
(Stellplatzsatzung)

Stellplätze

Gebäude mit Wohnungen	1,0 Stellplatz je Wohneinheit bis 45 qm Wohnfläche NUF ¹⁾ 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 45 bis 60 qm Wohnfläche NUF ¹⁾ 2,0 Stellplätze je Wohneinheit über 60 qm Wohnfläche NUF ¹⁾
Gebäude mit Altenwohnungen bei dauerhafter Bindung (dingliche Sicherung erforderlich)	0,5 Stellplätze je Wohneinheit
Gebäude mit gefördertem Wohnungsbau: bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht (dingliche Sicherung erforderlich) Sobald die Bindung der Kfz-Stellplätze für den sozialen Wohnungsbau endet, ist infolge der Neubeurteilung der Kfz-Stellplätze ein Bauantrag auf Nutzungsänderung einzureichen	0,5 Stellplätze je Wohneinheit

Fahrradstellplätze

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, einschließlich Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Keine Stellplätze
Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je 40 qm Wohnfläche NUF ¹⁾

¹⁾ NUF = Nutzfläche nach DIN 277