

## **Satzung**

### **über den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung – SPS)**

Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund 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 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs.1 Nr. 4 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung.

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im gesamten Gebiet der Gemeinde Eichenau.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

#### **§ 2**

##### **Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (KFZ) und Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten. Diese Stellplätze müssen dauerhaft zur Verfügung stehen.

#### **§ 3**

##### **Zahl der notwendigen Stellplätze (Richtzahlen)**

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach Lage, Nutzung, Art und Umfang der baulichen Anlagen. Sie sind anhand der Richtzahlen nach der Anlage zur Satzung zu ermitteln. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist die Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- (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.

#### **§ 4**

#### **Stellplatzreduzierung durch Mobilitätskonzept**

- (1) Im Wege einer Ausnahme kann insbesondere an Standorten mit guter Erreichbarkeit von Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs (S-Bahn, Bus) bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes im Einzelfall die Stellplatzpflicht nach der Anlage reduziert werden.
- (2) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, umweltfreundliche Mobilität zu fördern und dadurch die Nachfrage nach KFZ-Stellplätzen zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:
- die Errichtung und Bereitstellung einer Car-Sharing Station in angemessener Größe,
  - die Teilnahme an einem bestehenden Car-Sharing Angebot,
  - die Bereitstellung von E-Bikes, Lastenrädern oder Pedelecs über ein Bike-Sharing-Konzept,
  - die Schaffung zusätzlicher Fahrradabstellflächen über den nach Anlage ermittelten Bedarf hinaus.
- (3) Das vorgelegte Mobilitätskonzept ist in einem städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern und dessen Fortbestand und Anwendung auf Anforderung der Gemeinde im laufenden Betrieb nachzuweisen. Sollte der Nachweis nicht gelingen, kann die Gemeinde eine Ablösung der Stellplatzpflicht nach § 7 verlangen.

#### **§ 5**

#### **KFZ-Stellplätze**

- (1) KFZ-Stellplätze können als offene Stellplätze oder in Garagen, Carports, Parklifts oder Tiefgaragen hergestellt werden.
- (2) Die Größe von KFZ-Stellplätzen beträgt mindestens 5,0 m in der Länge. Die lichte Breite beträgt mindestens
- 2,5 m, wenn keine Längsseite,
  - 2,6 m, wenn eine Längsseite,
  - 2,7 m, wenn jede Längsseite
- des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
- 3,5 m, wenn er für Menschen mit Beeinträchtigungen bestimmt ist.

- (3) Die Breite von Fahrgassen bemisst sich nach § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (4) Die Fläche vor Garagen gilt dann als Stellplatz im Sinne dieser Satzung, wenn sie derselben Wohneinheit wie die Garage, vor der sie liegt, zugeordnet ist und dies dinglich gesichert ist. § 5 Abs. 2 dieser Satzung gilt entsprechend.
- (5) Sind für ein Bauvorhaben mehr als fünf KFZ-Stellplätze nachzuweisen, so sind diese nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 4 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Die Zufahrt ist in ihrer Länge auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- (6) Bei einem Bedarf von mehr als fünf KFZ-Stellplätzen sind bei Wohngebäuden 30 v.H., ansonsten 10 v.H. der Stellplätze mit einem Ladepunkt zum Aufladen von Elektromobilen auszustatten.

## § 6 Fahrradabstellplätze

- (1) Ein Abstellplatz für ein Fahrrad muss bei ebenerdiger Aufstellung mindestens 1,9 m lang und 0,7 m breit sein (vgl. Darstellung). Bei höhenversetzter Anordnung der Fahrradabstellplätze genügt eine Breite von 0,5 m, sofern hierfür entsprechende Fahrradständer verwendet werden.



Bei Anlagen von mehr als zehn Fahrradabstellplätzen ist ein Abstellplatz für ein Lastenrad mit einer Größe von mindestens 2 m<sup>2</sup> vorzusehen.

- (2) Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.
- (3) Fahrradabstellplätze, die frei zugänglich sind, sind mit Fahrradständern auszurüsten, die ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.
- (4) Für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind umschlossene, absperzbare Räume zum Einstellen der Fahrräder entsprechend der Anlage herzustellen und bereitzuhalten.
- (5) Soweit die Fahrradabstellplätze in Kellern oder Tiefgaragen nachgewiesen werden, muss entweder eine ausreichend dimensionierte befahrbare Rampe oder eine Treppe mit seitlicher Rampe von mindestens 1,25 m Breite vorhanden sein. Am unteren Ende

der Rampe ist ein ausreichend dimensionierter mind. 2 m langer, waagerechter, überdachter Vorplatz anzuordnen.

### **§ 7 Ablöse**

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösevertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann.
- (2) Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.
- (3) Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach den Kosten der Herstellung.
- (4) Der Ablösebetrag wird außer im Fall des § 4 Abs. 3 dieser Satzung bei Baubeginn zur Zahlung fällig.

### **§ 8 Abweichungen**

In begründeten Fällen können Abweichungen gemäß Art. 63 BayBO zugelassen werden.

### **§ 9 Bußgeld**

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in dieser Satzung getroffenen Regelungen zuwiderhandelt.

### **§ 10 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung der Gemeinde Eichenau über den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung – SPS) vom 13.01.2022 außer Kraft.

Eichenau, den .....

Gemeinde Eichenau

Peter Münster  
Erster Bürgermeister

## Anlage zur Stellplatzsatzung

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der KFZ-Stellplätze (StP)		Zahl der Fahrradabstellplätze (FSt)		zusätzlich für Besucher (StP und FSt)
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>					
1.1	Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	1 StP	je Wohnung bis 80 m <sup>2</sup> WFL	-		-
		2 StP	je Wohnung über 80 m <sup>2</sup> WFL	-		-
1.2	Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	1,5 StP	je Wohnung	2 FSt	je Wohnung	20%
1.3	Gebäude mit Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht	0,5 StP	Je Wohnung	2 FSt	je Wohnung	-
1.4	Bei Vorlage eines Mobilitätskonzepts für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	1 StP	je Wohnung	2 FSt	je Wohnung	20%

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der KFZ-Stellplätze (StP)		Zahl der Fahrradabstellplätze (FSt)		hiervon für Besucher (StP und FSt)
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-Verwaltungs- und Praxisräumen</b>					
2.1	Büro u. Verwaltungsräume allgemein	1 StP	je 40 m <sup>2</sup> NUF	1 FSt	je 40 m <sup>2</sup> NUF	20%
2.2	Räume mit erheblichem Besucher-verkehr, z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen	1 StP	je-30 m <sup>2</sup> NUF, mindestens 3 StP	1 FSt	je 30 m <sup>2</sup> NUF	75%
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>					
3.1	Läden, Waren-, Geschäftshäuser und andere Verkaufsstätten	1 StP	je 40 m <sup>2</sup> NUF (V), mindestens 2 StP	1 FSt	je 40 m <sup>2</sup> NUF (V)	75%
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten</b>					
4.1	Versammlungsstätten	1 StP	je 20 Sitzplätze	1 FSt	je 20 Sitzplätze	90%
<b>5.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>					
5.1	Gaststätten (auch mit Freischankflächen)	1 StP	je 25 m <sup>2</sup> Gastraumfläche	1 FSt	je 25 m <sup>2</sup> Gastraumfläche	75%
5.3	Hotels, Pensionen etc.	1 StP	je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 5.1	1 FSt	je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 5.1	75%

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der KFZ-Stellplätze (StP)		Zahl der Fahrradabstellplätze (FSt)		hiervon für Besucher
<b>6.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>					
6.1	Schulen	1 StP	je Klasse	15 FSt*	je Klasse	-
6.2	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 StP	je 30 Kinder mind. 2 StP	15 FSt*	je Gruppe	-
6.3	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 StP		6 FSt*		-

\* Statt Fahrradstellplätzen können auch Rollerstellplätze hergestellt werden.

Eichenau, den .....

Gemeinde Eichenau

Peter Münster  
Erster Bürgermeister