



# Satzung über die Anzahl von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS)

---

-STELLPLATZSATZUNG- VOM 25.09.2025

# Satzung über die Anzahl von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS) des Marktes Sulzberg vom 25.09.2025

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, erlässt der Markt Sulzberg folgende Satzung:

## Inhalt

§ 1 Geltungsbereich.....	2
§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen.....	2
§ 3 Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze.....	3
§ 4 Herstellung und Ablöse der Stellplätze.....	3
§ 5 Abweichungen.....	4
§ 6 Ordnungswidrigkeiten.....	5
§ 7 Inkrafttreten.....	5

## § 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im gesamten Gemeindegebiet des Marktes Sulzberg einschließlich aller Ortsteile.
- (2) Regelungen in bestehenden oder künftigen Bebauungsplänen bzw. 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.

Ausgenommen sind – wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen – Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden.

- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der „Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung; sofern nicht eine Ermäßigung gem. § 3 der Satzung erfolgt.

Für Ferienwohnungen gelten die Bewertungsgrundlagen für Wohnungen.

- (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. Ergibt die Stellplatzberechnung Bruchzahlen, so wird kaufmännisch gerundet (bei Werten unter 0,5 wird abgerundet; bei einem Wert von 0,5 oder mehr wird auf einen vollen Stellplatz aufgerundet).

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) Der Markt Sulzberg kann aus ökologischen Gründen bzw. aus Gründen des Umweltschutzes oder zur Minimierung des Flächenverbrauchs die Errichtung von Tiefgaragenplätzen an Stelle von oberirdischen Stellplätzen verlangen.

### **§ 3 Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze**

Für folgende Vorhaben wird eine niedrigere Zahl an Stellplätzen festgelegt:

- Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reiheneinzelhäusern:  
1 Stellplatz je angefangene 50 qm Wohnfläche der Einliegerwohnung
- Kleinwohnungen in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen:  
1,2 Stellplätze je Wohnung bis 50 qm Wohnfläche.

### **§ 4 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) Für die Errichtung von Stellplätzen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung. Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen gemeindlichen Satzungen haben Vorrang.  
Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Die Entwässerung der Stellplätze darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

- (3) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann von der Gemeinde 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.
- (4) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe vom Bauherren gegenüber der Gemeinde im Rahmen eines Ablösevertrags übernommen werden. Der Abschluss eines Ablösevertrags liegt im Ermessen der Gemeinde. Ein Anspruch auf den Abschluss eines solchen Vertrages besteht für den Bauherren nicht.
- (5) 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.
- (6) Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach den tatsächlichen Kosten für die Herstellung der entsprechenden Stellplätze durch die Gemeinde. Soweit eine solche Herstellung nicht möglich ist, beträgt der Ablösebetrag 5.000,00 EUR pro Stellplatz und wird zweckgebunden nach Art. 47 Abs. 4 BayBO (ab 01.10.2025: Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) verwendet.
- (7) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 4 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 (u. a. großflächige Einzelhandelsbetriebe, Bau- und Discountermärkte, Vergnügungsstätten, Freizeitanlagen etc.).

## § 5 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet die Gemeinde.

## § 6 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- Stellplätze entgegen §§ 2 und 3 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 4 errichtet.

## § 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sulzberg, den 25.09.2025



Gerhard Frey  
Erster Bürgermeister

