

Satzung der Gemeinde Osterberg über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung)

vom 23.09.2025

Aufgrund 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), 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 erlässt der Gemeinde Osterberg 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 der Gemeinde Osterberg.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze und Fahrradstellplätze 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 § 3 dieser Satzung. Für alle Nutzungen, welche nicht in § 3 aufgeführt sind, bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze 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 (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).
- (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. Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Im Übrigen gelten als Stellplatzzahlen die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu Art. 47 Abs. 2 Satz 1 BayBO.

§ 3 Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze ist folgendermaßen zu berechnen:

- Wohngebäude

= 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

(2) Die Anzahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze ist folgendermaßen zu berechnen:

- Wohngebäude ab 4 Wohneinheiten (WE) = 1 Fahrradabstellplatz je WE

§ 4 Lage der Stellplätze

- (1) Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu errichten.
- (2) Soweit die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nicht errichtet werden können ist die Errichtung von Stellplätzen auf anderen geeigneten Grundstücken nur zulässig, soweit diese hierfür maximal 100 m vom Baugrundstück entfernt liegen und seine Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Gemeinde Osterberg rechtlich gesichert ist. Die Benutzung des Grundstücks ist dann rechtlich gesichert, wenn im Grundbuch eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen ist, die auch die Zufahrt umfasst, und sich in der Dienstbarkeitsurkunde sowohl Bauherr als auch Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüber verpflichten, die Grunddienstbarkeit nur im Einvernehmen mit dem der Gemeinde Osterberg zu ändern. Diese Sicherung ist auch dann erforderlich, wenn der Bauherr Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die Stellplätze nachgewiesen werden sollen.

§ 5 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Die Stellplätze müssen in ihrer Beschaffenheit § 4 ff. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie den Vorgaben des Art. 47 BayBO in der jeweils gültigen Fassung entsprechen. Die Mindestbreite der Stellplätze muss 2,50 m betragen.
- (2) Die Zufahrten zu Stellplätzen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie bei ordnungsgemäßer Nutzung eine sichere, verkehrsgerechte und ungehinderte An- und Abfahrt ermöglichen. Die Stellplätze müssen jeweils unabhängig voneinander an- und abfahrbar sein.
- (3) Stellplatzanlagen ab 4 Pkw sind durch Bäume/Büsche angemessen zu gestalten. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist für je 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen und zu erhalten. Der Durchmesser der Baumscheibe muss mindestens der Breite eines Stellplatzes entsprechen.
- (4) Stellplätze müssen als solche zugänglich und nutzbar sein und dürfen nicht zweckentfremdet werden, z.B. als Abstellfläche für anderweitige Gegenstände.
- (5) Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (6) Die Fläche von Fahrradabstellplätzen muss mindestens 1,00m x 2,00m betragen.

§ 6 Stellplatznachweis

- (1) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlage nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. In den Plänen müssen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen.

- (2) Neben der zeichnerischen Darstellung gem. Abs. 1 ist in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzbezeichnung unter Angabe der Stellplatzrichtzahl (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher etc.) aufzunehmen.

§ 7 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Eine Ablösung gem. Art. 47 Abs. 3 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO kommt nur in Betracht, wenn die Anlegung von Stellplätzen oder die Errichtung von Garagen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich oder ortsplanerisch nicht vertretbar ist.
- (2) Über die Zulässigkeit der Stellplatzablösung entscheidet im Einzelfall der Gemeinderat bzw. der zuständige Ausschuss.
- (3) Über die Ablösung ist vor Erteilung der Baugenehmigung ein Vertrag abzuschließen.

§ 8 Befreiungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Gemeinde Osterberg erteilt werden.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.

Osterberg, den 23.09.2025


Christian Magel
Zweiter Bürgermeister



