

# **Satzung der Gemeinde Denkendorf über die Zahl, die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStellS)**

vom 18.02.2016  
zuletzt geändert mit Satzung vom 07.10.2021

Die Gemeinde Denkendorf erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 01.06.2021 folgende

## **Satzung**

über die Festlegung, Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen  
(Garagen- und Stellplatzsatzung -GaStellS):

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den bebaubaren Bereich (§§ 30 u. 34 BauGB) der Gemeinde Denkendorf mit seinen Ortsteilen. Sie gilt für Garagen und Stellplätze, deren Nachweis, sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 BayBO, soweit nicht in Bebauungsplänen Sonderregelungen bestehen.

### **§ 2**

#### **Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

(Fn. 1, 2, 3, 4, 5, 6)

1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die Anlage und Bestandteil dieser Satzung ist.
2. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen (Verkehrsquellen) sind die jeweiligen Stellplatzzahlen, bezogen auf die verschiedenen Nutzungsabschnitte getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

---

#### **Fußnoten (Fn)**

1. Bei Änderungen baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.
2. Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind auch die insoweit erforderlichen Stellplätze für Kinderwägen, Fahrräder und einspurige Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Anzahl richtet sich nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage.

3. Für Anlagen mit regelmäßigem Lastwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
4. Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.
5. Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.
6. Bei Bauvorhaben, die nach der Fertigstellung komplett oder auch nur zum Teil veräußert werden, hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass die für die jeweilige Nutzungseinheit erforderlichen Stellplätze mit erworben werden.

### **§ 3**

#### **Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze**

(Fn. 1, 2)

1. Stellplätze sind entsprechend ihrer Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sollen, um einer Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, versickerungsfähige Befestigungen (z.B. Schotter- oder Pflasterrasen, Rasenfugen- oder Rasengitterpflaster) verwendet werden. Besondere Vorschriften zum Schutz des Bodens und des Grundwassers bleiben unberührt.
2. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen/Garagen in einer Reihe, sind durch Bäume oder Sträucher zu gliedern. Hierbei ist zwischen je 10 Stellplätzen/Garagen ein mindestens 1 Meter breiter Grünstreifen/Pflanzstreifen anzulegen.

#### 3. Stellplatzgrößen

Die Fahrbahnen von Zu- und Abfahrten zu Stellplätzen müssen mindestens

- 3,0 m breit sein.

Ein notwendiger Stellplatz muss mindestens

- 5 m lang sein.

Die lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens 2,50 m betragen

- 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.

#### 4. Stauraum

Zwischen Garagen oder überdachten Stellplätzen (z.B. Carports) und öffentlicher Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten (Stauraum) von mindestens 3,00 m Länge vorhanden sein. Der Stauraum vor Garagen oder überdachten Stellplätzen darf nicht auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.

---

#### **Fußnoten (Fn)**

1. Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder anzubringen. Des Weiteren sind Zufahrtsbeschränkungen, z.B. Schranken oder Tore, dauerhaft offen zu halten.
2. Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

## § 4

### Herstellung

1. Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet werden, sie in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 BayBO).

## § 5

### Stellplatzablösungsvertrag

1. Die nach Art. 47 Abs. 1 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze können nach Maßgabe des Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO bei
  - Wohnbauvorhaben und allen übrigen Fällen mit 5.000, -- € (je Stellplatz)abgelöst werden.
2. Die jeweilige Ablösesumme wird durch Multiplikation des vorstehenden Ablösebetrages mit der sich nach § 2 Nr. 1 und 2 dieser Satzung ermittelnden Stellplatzzahl errechnet.
3. Bei Baudenkmalern kann je nach Bedeutung des Einzelfalles eine Ermäßigung des Ablösebetrags von bis zu 50 % gewährt werden, sofern erhebliche Mehraufwendungen aufgrund denkmalpflegerischer Anforderungen entstehen. Auf die Ermäßigung besteht kein Rechtsanspruch.
4. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Gemeinde Denkendorf. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrages.  
Dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.
5. Der Stellplatzablösevertrag ist vor der Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

## § 6

### Abnahme der zu errichtenden Stellplätze

Bei Bauvorhaben, mit einem Stellplatzbedarf von mehr als 4 Stellplätzen, ist vor der Nutzungsaufnahme der Stellplätze eine Abnahme mit einem Vertreter der Gemeinde Denkendorf durchzuführen. Die Fertigstellung der Stellplätze ist mindestens 2 Wochen vor Inbetriebnahme der Gemeinde Denkendorf anzuzeigen.

## § 7

### Ausnahmen und Befreiungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Ausnahmen von dieser Satzung erteilt werden.

## § 8

### **Ergänzende Regelungen**

Soweit die Bayer. Bauordnung ergänzende Regelungen enthält werden diese für anwendbar erklärt.

## § 9

### **Ordnungswidrigkeit**

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 BayBO geahndet.

## § 10

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Denkendorf, 28.10.2021  
Gemeinde Denkendorf

  
Claudia Forster  
1. Bürgermeisterin



**Anlage zur Satzung über die Herstellung und Ablösung von  
Garagen und Stellplätzen (GaStellS)  
zur Satzung vom 07.10.2021**

**Richtzahlenliste**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
<b><u>1. Wohngebäude</u></b>		
1.1	Einfamilienhäuser einschl. Doppel- und Reihenhäuser	2 St. / Haus bzw. WE
1.2	Mehrfamilienhäuser je Wohnung bis 40 m <sup>2</sup>	1 St. / WE
	Mehrfamilienhäuser je Wohnung ab 40 m <sup>2</sup>	2 St. / WE
	Mehrfamilienhäuser (Neubau) ab 5 Wohneinheiten	Stellplatznachweis kann in einer Tiefgarage erfolgen;
	Zusätzlich sind folgende Zusatzstellplätze nachzuweisen; Diese Zusatzstellplätze sind oberirdisch zu errichten und eine dauerhafte Nutzung (z.B. durch Übertrag ins Gemeinschaftseigentum) durch Besucher / Dritte ist sicherzustellen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Besucherstellplatz / 5 WE</li> <li>• 1 Behindertenstellpl. / 10 WE</li> </ul>
1.4	Seniorenheime, Wohnheime für Behinderte, Altenwohnheime	1 St. / 8 Betten
1.5	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 St. / 10 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 3 Stellplätze
1.6	Tagespflegeeinrichtungen	1 St. / 10 Pflegeplätze, mind. 3 Stellplätze
1.7	Wochenend- und Ferienhäuser	1 St. / WE
1.8	Kinder-, Jugend-, und Schülerwohnheime	1 St. / 20 Betten, mind. 2 Stellplätze
1.9	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 St. / 20 Betten, mind. 3 Stellplätze

## **2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräume**

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 2.1 | Büro- und Verwaltungsräume allgemein   | 1 St / 30 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche, mind. 1 Stellplatz  |
| 2.2 | Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.) | 1 St / 15 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche, mind. 2 Stellplätze |

## **3 Verkaufsstätten**

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 3.1 | Läden (z.B. Bäckerei, Metzgerei), Waren- und Geschäftshäuser                                    | 1 St. / 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche<br>mind. 2 Stellplätze |
| 3.2 | Einkaufszentren, SB-Warenhäuser und Fachmärkte, Verbrauchermärkte, sowie Lebensmitteldiscounter | 1 St. / 15 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche<br>mind. 5 Stellplätze |

## **4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen**

- |     |  |                       |
|-----|--|-----------------------|
| 4.1 | Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen) | 1 St. / 5 Sitzplätze  |
| 4.2 | Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)                | 1 St. / 10 Sitzplätze |
| 4.3 | Kirchen  |                       |

## **5 Sportstätten**

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 5.1 | Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze) | 1 St. / 300 m <sup>2</sup> Sportfläche   |
| 5.2 | Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen       | 1 St. / 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 St. / 15 Besucherplätze   |
| 5.3 | Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze              | 1 St. / 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen  |
| 5.4 | Turn- und Sporthallen mit Besucherparkplätzen          | 1 St. / 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche<br>zusätzlich 1 St. / 15 Besucherplätze |
| 5.5 | Tennisplätze ohne Besucherplätze                       | 2 St / Spielfeld   |
| 5.6 | Tennisplätze mit Besucherplätze                        | 2 St./ Spielfeld;<br>zusätzlich 1 St / 15 Besucherplätze                       |

## 6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

6.1	Gaststätten	1 St. / 10 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche mind. 5 Stellplätze
6.2	Gaststätten mit Biergärten bzw. sonstigen Freischankflächen	1 St. / 10 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche mind. 5 Stellplätze zusätzlich 1 St. / 20 m <sup>2</sup> Freischankfläche
6.3	Hotels, Pensionen und sonstige Beherbergungsbetriebe	1 St. / 3 Betten mind. 2 Stellplätze
6.4	Spielhallen und Spielotheken	1 St. / 4 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche
6.5	Diskotheiken	1 St. / 4 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche

## 7 Krankenanstalten

7.1	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 St. / 6 Betten
-----	--	------------------

## 8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 St. / Klasse
8.2	Tageseinrichtungen für Kinder	1 St. / 30 Kinder mind. 2 Stellplätze

## 9 Gewerbliche Anlagen

9.1	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungsräume, Verkaufsplätze <sup>1)</sup>	1 St. / 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche mind. 2 Stellplätze
9.2	Kfz-Werkstätten, Handwerksbetriebe <sup>1)</sup>	1 St. / 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche mind. 5 Stellplätze
9.3	Tankstellen mit Waschstraße	5 St. / Waschstraße

## 10 Verschiedenes

Für alle Anlagen gilt	1 Stellplatz je Beschäftigten
-----------------------	-------------------------------

<sup>1)</sup>Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.