

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung der Gemeinde Buttenwiesen)

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBI. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBI. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBI. 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 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Gemeindegebiet Buttenwiesen. Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b zweiter Halbsatz BayBO sind Änderungen oder Nutzungsänderungen in der jeweils gültigen Fassung ausgenommen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen. Weiter dürfen alle Wohneinheiten, welche nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz errichtet werden, einen reduzierten Stellplatzschlüssel mit 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit nachweisen.
- (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 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 i.V.m. der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten erhalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

§ 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 (im Regelfall 300 m Fußweg vom Eingangsbereich der Anlage auf dem Baugrundstück) ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde 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) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann auf Antrag die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze gegenüber der Kommune (Ablösevertrag) mit einem Betrag von 15.000 € je Stellplatz abgelöst werden. Klargestellt wird, dass der Bauherr keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrages hat; das gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt werden können.
- (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 Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung abzuschließen und wird mit Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung zur Zahlung fällig.
- (6) Die Verpflichtung zur Zahlung des Ablösevertrags entfällt, wenn das Baugesuch zurückgenommen oder das Bauvorhaben nicht genehmigt wird.

§ 4 Stellplatznachweis

- (1) Mit dem Eingabeplan des Bauvorhabens ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. In den Planzeichnungen sind die Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch darzustellen. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen und zu nummerieren.
- (2) Neben der zeichnerischen Darstellung gemäß Abs. 1 ist, ergänzend zu der Baubeschreibung, jeweils eine Stellplatzberechnung unter Angabe der Stellplatzzahl mit Lage und Nutzungszuordnung (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher etc.) und der für die Berechnung relevanten Faktoren aufzunehmen und vorzulegen.

§ 5 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. 47 BayBO.
- (3) Die Entwässerung der Stellplatzflächen hat auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfolgen. Die Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- (4) Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sollen durch Bäume und Sträucher gegliedert werden.

§ 6 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können in begründeten Einzelfällen nach Art. 63 BayBO Abweichungen durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Buttenwiesen erteilt werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

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

- a. der Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen (§ 2),
- b. der Herstellung und Ablöse der Stellplätze (§ 3 Abs. 1, 2, 3),
- c. den Anforderungen an die Herstellung (§ 5)

zuwiderhandelt.

§ 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum 01.01.2026 in Kraft.

Gemeinde Buttenwiesen
Buttenwiesen, den 10.01.2026

Hans Kaltner
1. Bürgermeister



Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Buttenwiesen
 über die Zahl der notwendigen Stellplätze

Verkehrsquellen Wohngebäude	Zahl der Stellplätze	Bemerkung
1.1 Einfamilienhaus (eine Wohneinheit)	2 Stellplätze	
1.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	2 Stellplätze plus 1 Stellplatz je Einliegerwohnung	
1.3 Doppel-, Reihenhaus (bezogen auf je eine Wohneinheit)	2 Stellplätze	ab 4 Wohneinheiten ist zusätzlich 1 Besucher- stellplatz herzustellen
1.4 Mehrfamilienhaus	Wohnfläche je Wohneinheit: a) bis 50,00 m ² = 1 Stellplatz b) mehr als 50,00 m ² bis 100,00 m ² = 1,5 Stellplätze c) mehr als 100,00 m ² = 2 Stellplätze	a) ab 4 Wohneinheiten ist zusätzlich 1 Besucherstellplatz herzustellen b) Bruchteile von Stellplätzen werden aufgerundet

Bekanntmachungsvermerk:

Diese Satzung wurde am 12.12.2025 in der Gemeindeverwaltung in Buttenwiesen zur Einsichtnahme niedergelegt. Auf die Niederlegung wurde durch Anschlag an den amtlichen Gemeindetafeln in den Gemeindeteilen hingewiesen. Die Anschläge wurden am 12.12.2025 angebracht und am 08.01.2026 wieder entfernt.
Zudem wurde die Satzung auf der Internetseite der Gemeinde Buttenwiesen (www.buttenwiesen.de) veröffentlicht.

Gemeinde Buttenwiesen
Buttenwiesen, den 10.01.2026

Hans Kaltner
1. Bürgermeister

