



## Gemeinde Aying



### **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)**

29.07.2025

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) 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. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Aying 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 Aying. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen haben Vorrang.

## § 2

### **Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen (Kfz) 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) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, sind Fahrradabstellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Fahrradabstellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist.
- (3) Die Anzahl der notwendigen herzustellenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze (Stellplatzbedarf) bemisst sich nach **Anlage 1** „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“. Die **Anlage 1** ist Bestandteil dieser Satzung. Für Verkehrsquellen, deren Nutzung nicht in der **Anlage 1** aufgeführt ist, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der **Anlage 1** zu ermitteln.
- (4) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (5) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Eine Aufrundung ist bei der Ermittlung der Zahl an notwendigen Stellplätzen nur zulässig, sofern dadurch die durch das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gemäß Art. 47 Abs. 2 S. 1 BayBO festgelegte Zahl der notwendigen Stellplätze nicht überschritten wird. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze.

- (6) Der Platz vor einer Garage (Stauraum), die aufgrund dieser Satzung errichtet wird, gilt nicht als oberirdischer Kfz-Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

### § 3

#### **Herstellung und Ablösung der Stellplätze**

- (1) Die nach dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Ein Grundstück ist geeignet, wenn es in zumutbarer Entfernung liegt und kein öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht. 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) 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 selbst oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes 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 gegenüber der Gemeinde übernommen werden (Ablösevertrag). Der Abschluss einer Ablösevereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag) steht im Ermessen der Gemeinde. Ein Anspruch hierauf besteht nicht.
- (4) Die Ablösevereinbarung ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Die Frist zur Zahlung des Ablösebetrages wird in der Ablösevereinbarung festgesetzt. Mit Zahlung des Ablösebetrags ist die Stellplatzpflicht erfüllt.

- (5) Der Ablösebetrag für Stellplätze wird auf 20.000, - € je Stellplatz festgesetzt.
- (6) 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.
- (7) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach In-Kraft-Treten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren (nach Abschluss des Ablösungsvertrages) nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

#### **§ 4**

##### **Anforderungen an die Herstellung von Stellplätzen und Garagen**

- (1) Stellplätze und ihre Zufahrten sind einzugrünen. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKWs sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Die Bepflanzung ist so anzulegen und zu unterhalten, dass ausreichende Sichtverhältnisse auf Dauer gewährleistet sind.

- (2) Vor Garagen mit einem Tor ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKW mind. 5,00 m einzuhalten; soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dies rechtfertigen (z.B. an verkehrsberuhigten Straßen) kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Aying eine Reduzierung des Stauraums auf mind. 3,00 m zulassen. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
- (3) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.
- (4) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (5) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
- (6) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen.

## **§ 5**

### **Abweichungen**

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

**§ 6**  
**In-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt am 01. September 2025 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 15. November 2007 außer Kraft.

Aying, den 13. August 2025



Peter Wagner, Erster Bürgermeister



## Anlage 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der KFZ-Stellplätze		hiervon für Besucher in %
<b>1. Wohngebäude</b>				
1.1	Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	2 StP	je Wohnung	--
		0,5 StP	je Mietwohnung, für die eine Bindung nach dem BayWoFG besteht	--
1.2	Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	1 StP	je Wohnung bis 40 m <sup>2</sup> WFI	--
		2 StP	je Wohnung über 40 m <sup>2</sup> WFI	--
		0,5 StP	je Mietwohnung, für die eine Bindung nach dem BayWoFG besteht	--
1.3	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 StP	je 20 Betten, mind. 2 Stellplätze	75
1.4	Studentenwohnheime	1 StP	je 5 Betten	10
1.5	Schwestern-/Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u.ä.	1 StP	je 4 Betten	10
1.6	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä.	1 StP	je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 2 Stellplätze	50
1.7	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 StP	je 30 Betten, mind. 2 Stellplätze	10
<b>2. Gebäude mit Büro- Verwaltungs- und Praxisräumen</b>				
2.1	Büro u. Verwaltungsräume allgemein	1 StP	je 40 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup>	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 StP	je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mind 3 Stellplätze	75
<b>3. Verkaufsstätten</b>				
3.1	Läden	1 StP	je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mind 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 StP	je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
<b>4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>				
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 StP	je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 StP	je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 StP	je 30 Sitzplätze	90

<b>Sportstätten</b>				
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 StP	je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	--
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 StP	je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	--
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 StP	je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen	--
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 StP	je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	--
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 StP	je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	--
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 StP	je 10 Kleiderablagen	--
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 StP	je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	--
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen, o. ä. ohne Besucherplätzen	2 StP	je Spielfeld	--
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen, o. ä. mit Besucherplätzen	2 StP	je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	--
5.10	Minigolfplätze	6 StP	je Minigolfanlage	--
5.11	Kegel-, und Bowlingbahnen	4 StP	je Bahn	--
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 StP	je 5 Boote	--
5.13	Fitnesscenter	1 StP	je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	--
<b>6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>				
6.1	Gaststätten	1 StP	je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 StP	je 20 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 StP	je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 StP	1 Stellplatz je 15 Betten	75
<b>7. Krankenanstalten</b>				
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 StP	je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 StP	je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 StP	je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 StP	je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75

8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung				
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 StP	je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 StP	je 10 Studierende	--
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 StP	je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	--
8.4	Tageseinrichtungen für bis zu 12 Kinder	1 StP	je Einrichtung	--
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 StP	je 15 Besucherplätze	--
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 StP	je 10 Auszubildende	--
9. Gewerbliche Anlagen				
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 StP	je 70 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 StP	je 100 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	--
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 StP	je Wartungs- oder Reparaturstand	--
9.4	Tankstellen		Bei Einkaufsmöglichkeiten über Tankstellenbetrieb hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	--
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 StP	je Waschanlage <sup>2)</sup>	--
10. Verschiedenes				
10.1	Kleingartenanlagen	1 StP	je 3 Kleingärten	--
10.2	Friedhöfe	1 StP	je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	--
11	<b>Fahrradstellplätze</b>			
11.1	Bei Geschäftsbebauung (Nutzungen entsprechend Nr. 2.2, 3.1, 3.2 und dergleichen)	1 StP	je 40 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup>	
11.2	Bei Wohnanlagen ab 5 WE	1 StP	je 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
11.3	Bei Bürobebauung	1 StP	je 100 m <sup>2</sup> Bürofläche	
11.4	Bei Schulen, Kitas, Sportanlagen o.ä.	1 StP	je 20 m <sup>2</sup> Schul-Kita- bzw. Sportfläche	

<sup>1)</sup> NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

<sup>2)</sup> zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein