



Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)

vom 4. August 2025

Aufgrund von 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 Gesetz vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) erlässt die Gemeinde Marzling folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

¹Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. ²Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

§ 2 Begriffsbestimmungen

¹Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. ²Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 3 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf, die als **Anlage 1** Bestandteil der Satzung ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln.

(2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für alle übrigen Anlagen und Nutzungen ist nach § 20 der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (GaStellV) i.V.m. deren Anlage in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.

(3) ¹Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart weder in der Anlage 1 noch in der Anlage der GaStellV aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem voraussichtlich tatsächlichen Bedarf. ²Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.

(4) ¹Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. ²Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.

(6) ¹Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. ²Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

(7) ¹Ein Mehrbedarf an Stellplätzen bei einer Änderung oder Nutzungsänderung wird durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf und dem Altbestand ermittelt. ²Hinsichtlich des Stellplatzbedarfes für den Altbestand wird auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für den Altbestand abgestellt. ³Sind hierbei Stellplätze für das erforderliche Maß hergestellt worden, sind diese auf den Mehrbedarf bei einer Änderung oder Nutzungsänderung anzurechnen. ⁴Im Übrigen bleibt der Bestandsschutz unberührt.

(8) Anstelle der Stellplätze können auch Garagen i.S. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) errichtet werden, sofern nicht Festsetzungen eines Bebauungsplanes entgegenstehen.

§ 4 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze

(1) ¹Die Flächen für Stellplätze sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen. ²Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. ³Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(2) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(3) ¹Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein (offener Stauraum). ²Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Stauräume vor Garagen werden nicht als Stellplätze im Sinne dieser Satzung anerkannt. ³Der Stauraum darf auf die Breite der Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

(4) ¹Die herzustellenden Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahr- und nutzbar sein. ²Gefangene Stellplätze werden nicht als Stellplätze im Sinne dieser Satzung anerkannt. ³Für das Längsparken muss die Größe des Stellplatzes 2,50 x 6,00 m betragen.

(5) ¹Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. ²Stellplätze für Besucher sind oberirdisch anzuordnen und ausreichend zu kennzeichnen.

(6) ¹Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. ²Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

§ 5 Stellplatzablöse

(1) ¹In begründeten Einzelfällen kann der Stellplatznachweis auf Antrag des Bauherrn durch Abschluss eines Ablösungsvertrags erfüllt werden.

²Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. ³Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden.

(2) ¹Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. ²Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

(3) ¹Der Ablösebetrag ist anhand der tatsächlichen Herstellungskosten zu ermitteln. ²Die Herstellungskosten setzen sich zusammen aus dem Grunderwerb und den Baukosten. ³Wurde das Grundstück nicht aktuell erworben, kann ersatzweise für den Grunderwerb der Bodenrichtwert angesetzt werden. ⁴Die tatsächlichen Baukosten für den herzustellenden Stellplatz sind in der Baubeschreibung anzugeben und dienen als Grundlage für die Berechnung der Ablöse.⁵ Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.

§ 6 Abweichungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

(2) Bei verfahrensfreien Vorhaben 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 den Vorschriften der §§ 3 bis 5 der Satzung zuwiderhandelt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 10.03.2022 außer Kraft.

Marzling, den 4. August 2025

-Siegel-

Martin Ernst
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zu § 3 Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zusätzlich für Besucher
1	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen je Wohnung bis einschließlich 40 m ² Wohnfläche* je Wohnung über 40 m ² Wohnfläche*	1 Stellplatz 2 Stellplätze	

**Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)*

Der Stellplatzbedarf für alle übrigen Nutzungen richtet sich nach den Anforderungen der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.