



## **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 30.09.2025**

Der Markt Ammerndorf erlässt auf Grund 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, BayRS 2132-1-B), 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, 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 Ammerndorf. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (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 **Anlage 1** zur Satzung. **Anlage 1** ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.
- (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.

### **§ 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Bau-

grundstücks herzustellen. 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) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der 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 können. Der Ablösungsbetrag je Stellplatz wird individuell durch einen entsprechenden Beschluss des Marktgemeinderates festgelegt, sodass jeweilige örtliche Besonderheiten und Gegebenheiten in die Betragsfindung einfließen 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.

#### **§ 4**

##### **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. 7 BayBO.
- (3) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.
- (4) Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht.

#### **§ 5**

##### **Abweichungen**

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

## § 6 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Satzung über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau (Stellplatzbedarfssatzung) vom 25. November 1991, zuletzt geändert mit der 1. Änderungssatzung vom 10. Mai 1994, außer Kraft.

Ammerndorf, 30.09.2025  
Markt Ammerndorf



Fritz  
Erster Bürgermeister



Hinweis:

Die vorstehende Satzung wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 15.09.2025 beschlossen.

**Anlage 1 zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum  
Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge  
(Stellplatzsatzung) vom 30.09.2025**

| Nr.       | Verkehrsquelle  | Zahl der Stellplätze   | hiervon für Besucher in %                |
|-----------|---|--|--|
| <b>1.</b> | <b>Wohngebäude</b>  |  |  |
| 1.1       | Gebäude mit Wohnungen   | bis 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz je Wohnung<br>ab 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze je Wohnung<br><br>Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht 0,5 Stellplätze je Wohnung | Bei Wohnungen bis 45 m <sup>2</sup> : 10 |
| 1.2       | Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime   | 1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze  | 75                                       |
| 1.3       | Studentenwohnheime  | 1 Stellplatz je 5 Betten   | 10                                       |
| 1.4       | Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.  | 1 Stellplatz je 4 Betten   | 10                                       |
| 1.5       | Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.               | 1 Stellplatz je 15 Betten bzw mindestens 2 Stellplätze      Pflegeplätze,  | 50                                       |
| 1.6       | Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz    | 1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze  | 10                                       |
| <b>2.</b> | <b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>   |  |  |
| 2.1       | Büro- und Verwaltungsräume allgemein  | 1 Stellplatz 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 Stellplatz, je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze  | 75                                       |
| <b>3.</b> | <b>Verkaufsstätten</b>  |  |  |
| 3.1       | Läden   | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden  | 75                                       |
| 3.2       | Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)           | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr   | 75                                       |
| <b>4.</b> | <b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>  |  |  |
| 4.1       | Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)             | 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze   | 90                                       |
| 4.2       | Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)                            | 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze  | 90                                       |
| 4.3       | Kirchen   | 1 Stellplatz je 30 Sitzplätze  | 90                                       |
| <b>5.</b> | <b>Sportstätten</b>   |  |  |
| 5.1       | Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)   | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche   | —  |

| Nr.       | Verkehrsquelle   | Zahl der Stellplätze   | hiervon für Besucher in% |
|-----------|--|--|--------------------------|
| 5.2       | Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen                     | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze |                          |
| 5.3       | Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze                            | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen  |                          |
| 5.4       | Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen                            | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze |                          |
| 5.5       | Freibäder und Freiluftbäder  | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche   |                          |
| 5.6       | Hallenbäder ohne Besucherplätze                                      | 1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen  |                          |
| 5.7       | Hallenbäder mit Besucherplätzen                                      | 1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen , zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze             |                          |
| 5.8       | Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze                | 2 Stellplätze je Spielfeld   |                          |
| 5.9       | Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen                | 2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze                     |                          |
| 5.10      | Minigolfplätze   | 6 Stellplätze je Minigolfanlage  |                          |
| 5.11      | Kegel- und Bowlingbahnen   | 4 Stellplätze je Bahn  |                          |
| 5.12      | Bootshäuser und Bootslichegeplätze                                   | 1 Stellplatz je 5 Boote  |                          |
| 5.13      | Fitnesscenter  | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche  |                          |
| <b>6.</b> | <b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>                         |  |                          |
| 6.1       | Gaststätten  | 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche   | 75                       |
| 6.2       | Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstättcn | 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NUF11, mindestens 3 Stellplätze                            | 90                       |
| 6.3       | Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe         | 1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2       | 75                       |
| 6.4       | Jugendherbergen  | 1 Stellplatz je 15 Betten  | 75                       |
| <b>7.</b> | <b>Krankenanstalten</b>  |  |                          |
| 7.1       | Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung                         | 1 Stellplatz je 4 Betten   | 60                       |
| 7.2       | Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung                             | 1 Stellplatz je 6 Betten   | 60                       |
| 7.3       | Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke           | 1 Stellplatz je 4 Betten   | 25                       |
| 7.4       | Ambulanzen   | 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NUF11, mindestens 3 Stellplätze                            | 75                       |
| <b>8.</b> | <b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>                    |  |                          |
| 8.1       | Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen                            | 1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre                  | 10                       |
| 8.2       | Hochschulen  | 1 Stellplatz je 10 Studierende   |                          |
| 8.3       | Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder                            | 1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze  |                          |
| 8.4       | Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder                                  | 1 Stellplatz   |                          |
| 8.5       | Jugendfreizeitheime und dergl.                                       | 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze  |                          |
| 8.6       | Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.               | 1 Stellplatz je 10 Auszubildende   |                          |

| Nr. | Verkehrsquelle     | Zahl der Stellplätze   | hiervon für Besucher in% |
|-----|--------------------|--|--------------------------|
| 9.  | Verschiedenes      |  |                          |
| 9.1 | Kleingartenanlagen | 1 Stellplatz je 3 Kleingärten  |                          |
| 9.2 | Friedhöfe          | 1 Stellplatz je 1 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze |                          |

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

<sup>2</sup> Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.