Satzung
über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen der Stadt Burglengenfeld

(Stellplatzsatzung)

Vom 24.07.2025

Aufgrund 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 ff), zuletzt geändert 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) erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende Satzung:

§ 1
Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

(2) Ist die Festsetzung in einem Bebauungsplan für Stellplätze höher als 2,0 pro Wohneinheit, so gilt der Stellplatzschlüssel der aktuellen Stellplatzsatzung.
Ansonsten gilt die Regelung des jeweiligen Bebauungsplans.

§ 2
Begriffsbestimmung

Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 3
Herstellungspflicht

(1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen ergibt sich aus Art. 47 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO.

a) Stellplätze sind bei der Errichtung von Anlagen herzustellen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

b) Stellplätze sind bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist; **ausgenommen sind** wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden.

(2) Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stell-

plätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

§ 4
Anzahl der Stellplätze

(1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen richtet sich nach folgendem Stellplatzschlüssel:

1. Einfamilienhäuser:
   - 1.1. Einfamilienhäuser: 2,0 Stellplätze
   - 1.2. Einfamilienhäuser in Doppelhaushälften 2,0 Stellplätze
   - 1.3. Einliegerwohnungen in Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften
     - Bis 59,9m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je WE
     - Ab 60,0m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze je WE
2. Mehrfamilienhäuser:
   - 2.1 Wohnungen mit Wohnfl. ab 60,0m² 2,0 Stellplätze
   - 2.2 Wohnungen mit Wohnfl. über 40,0m² bis 59,9m² 1,5 Stellplätze
   - 2.3 Wohnungen mit Wohnfl. bis 39,9m² 1,0 Stellplätze
3. Die Wohnflächen sind nach der jeweils gültigen DIN 277 zu berechnen.
4. Im Sanierungsgebiet der Altstadtsatzung ist nur 1,0 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.
5. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und auf die darauffolgende volle Zahl nach oben aufzurunden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

(2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für sämtliche anderen Nutzungen als Wohnen ergibt sich aus der Anlage in der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV – 1. Modernisierungsgesetz, gültig ab 01.10.2025. Anlage 3 zum gemeinsamen Rundschreiben des Bayerischen Gemeindetags und des Bayerischen Städtetags vom 14.04.2025 Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 24/2024 (siehe Anlage 1).

(3) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück in ihrer Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen im Lageplan auch enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen und zu nummerieren.

(4) Bei maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück kann ausnahmsweise der Stellplatz jeweils vor den Garagen/Carport anerkannt werden.

§ 5
Anforderungen an die Herstellung

(1) Für die Oberflächengestaltung der Stellplätze wird auf Art. 7 Abs. 1 BayBO verwiesen.

(2) Bei nach Art. 48 BayBO zu errichtenden Gebäude ist die DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen „Öffentlich zugängliche Gebäude“ und die DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen „Wohnungen“ für die Errichtung von barrierefreien PKW-Stellplätzen zu beachten.

(3) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen. Dies wird erreicht durch das Anlegen von Grünflächen und durch das Pflanzen von Bäumen. Ab dem sechsten Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen; dann alle weitere zehn Stellplätze ein Baum.

(4) Bei überdachten Stellplätzen (Carports und Garagen) ist ein Mindestabstand von 3 m zum öffentlichen Grund bzw. zur Verkehrsfläche einzuhalten.

§ 6
Zeitpunkt der Herstellung von Stellplätzen

Die erforderlichen Stellplätze oder Garagen müssen mit der Fertigstellung, spätestens mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen.

§ 7
Ausnahme: Ablösung der Stellplatzpflicht

(1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösevertrages zwischen dem Bauherrn und der Stadt Burglengenfeld erfüllt werden (siehe Anlage 2).

(2) Auf den Abschluss eines Ablösevertrages hat der Bauherr keinen Anspruch. Über die Zulässigkeit der Stellplatzablösung entscheidet im Einzelfall der Stadtrat.

(3) Eine Ablösung kommt nur in Betracht, wenn die Anlegung von Stellplätzen oder die Errichtung von Garagen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes nicht möglich oder ortsplanerisch nicht vertretbar ist.
Bei Neubauten ist eine Stellplatzablöse ausgeschlossen.

(4) Der Ablösebetrag wird durch Beschluss des zuständigen Gremiums festgelegt und beträgt je Stellplatz 4.000,00 €.

(5) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(6) Der Betrag ist mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. mit der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung des Bauvorhabens fällig. Zur Sicherung des Anspruches der Stadt Burglengenfeld auf Zahlung der vereinbarten Summe, legt der Bauherr eine entsprechende Bankbürgschaft vor. Die damit verbundenen Kosten trägt der Bauherr. Statt einer Bankbürgschaft kann die vereinbarte Summe auch bei der Stadtkasse Burglengenfeld zur Zahlung gebracht werden.

(7) Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt wird, oder die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Bei einer Änderung der Planung oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.

(8) Mit der Ablösung wird kein Nutzungsrecht für einen bestimmten Stellplatz erworben.

(9) Die Verwendung der Ablösesumme ist in Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO geregelt.

§ 8
Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können nach Art. 63 Abs. 3 BayBO Abweichungen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 9
Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 10
Schlussbestimmungen

(1) Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft.

(2) Die Stellplatzsatzung vom 04.12.2014 mit ihrer 1. Änderung vom 19.12.2018 und 2. Änderung vom 22.04.2021 tritt aufgrund Art. 83 Abs. 5 Satz 3 BayBO mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft.

Burglengenfeld, den 24.07.2025
Stadt Burglengenfeld

Siegel

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Anlage 1

Anlage 3 zum gemeinsamen Rundschreiben Nr. 071/2025 des Bayerischen Gemeindetags und des Bayerischen Städtetags vom 14.04.2025

Anhang
(zu § 11)

Anlage
(zu § 20)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	**Wohngebäude**		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	–
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. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2.	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m² NUF[1]	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m² NUF[1], mindestens 3 Stellplätze	75
3.	**Verkaufsstätten**		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	**Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen**		
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
5.	**Sportstätten**		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m² Sportfläche	–

Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m² Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m² 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 Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m2 Sportfläche	–
6.	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m2 Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m² NUF[1], 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
7.	**Krankenanstalten**		
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 m² NUF[1], mindestens 3 Stellplätze	75
8.	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**		
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	–
9.	**Gewerbliche Anlagen**		

Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m² NUF[1] oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m² NUF[1] oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage[2]	–
10.	**Verschiedenes**		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1 500 m2 Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

[1] NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

[2] Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Anlage 2 Muster Ablösevertrag

Zwischen der Stadt Burglengenfeld, vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Thomas Gesche – im Folgenden Stadt genannt –

und

Bauherr _____ , _____, 93133 Burglengenfeld

wird folgender

Vertrag

abgeschlossen.

I.

Für das Bauvorhaben _____
in 93133 Burglengenfeld ist nach Maßgabe der Berechnung zum Bauantrag eine Ablösevereinbarung über ___ Stellplätze erforderlich. Gemäß § 7 der geltenden Stellplatzsatzung wird je oberirdischem Stellplatz, der auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden kann, ein Ablösebetrag i.H.v. 4.000,00 € fällig.

II.

Für das Bauvorhaben _____
werden __ Stellplätze gem. Stellplatzverordnung gefordert. Nachgewiesen werden jedoch nur __ Stellplätze. Vom Bauherrn, _____, erfolgt eine Ablösung von __ Stellplätzen. Er verpflichtet sich, eine Stellplatzablöse in Höhe von insgesamt _____ zu entrichten (in Worten _____).

Der Betrag ist unter Angabe des Bauvorhabens, „Ablösebetrag Stellplätze" auf eine der nachfolgenden Bankverbindungen zu überweisen:

Bankverbindung:
Sparkasse Burglengenfeld IBAN: DE32 7505 1040 0760 0003 07
VR-Bank Mittlere Oberpfalz eG IBAN: DE75 7506 9171 0001 8130 05

III.

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Burglengenfeld.

Dieser Vertrag gilt vorbehaltlich der Baugenehmigung durch das Landratsamt Schwandorf.

Burglengenfeld, _____

Stadt Burglengenfeld

_____ _____
Thomas Gesche
1. Bürgermeister Bauherr

Bekanntmachungsvermerk

Vorstehende Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen der Stadt Burglengenfeld (Stellplatzsatzung) wurde in der Verwaltung der Stadt Burglengenfeld (Rathaus, Zi.Nr. 8) vom 28.07.25 bis 20.08.25 zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Bekanntmachung am 28.07.2025 im Internet und an der Gemeindetafel vor dem Rathaus hingewiesen.

Burglengenfeld, den 28.07.2025

Thomas Gesche
1. Bürgermeister