



**Satzung über die Herstellung
von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
und von Fahrradabstellplätzen**

**des Marktes Bad Endorf
vom 29.07.2025**

Der Markt Bad Endorf erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), und aufgrund des 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), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215), folgende Satzung:

Mit der folgenden Satzung wird die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung des Marktes Bad Endorf vom 14.01.2004, geändert durch die 1. Änderung vom 26.07.2022, aufgehoben. Die nachfolgende Satzung tritt an deren Stelle:

**§ 1
Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das Gemeindegebiet des Marktes Bad Endorf. Regelungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, gehen dieser Satzung vor.

**§ 2
Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und von
Fahrradabstellplätzen**

1.
Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind gemäß Art. 47 Abs. 1 BayBO Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder

Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

2.

Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Fahrradabstellplätze) in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Fahrradabstellplätze) in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Abstellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Fahrräder aufnehmen können. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden.

3.

Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen Anlagen fertiggestellt sein.

4.

Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.

§ 3

Anzahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

1.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage zu § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30.11.1993 in ihrer ab dem 01.10.2025 in Kraft tretenden Fassung und in der nach dem 01.10.2025 jeweils geltenden Fassungen, soweit in der Anlage zu dieser Satzung nichts Abweichendes geregelt ist. Die Anlage zu dieser Satzung ist Bestandteil der Satzung.

Ist eine Nutzung nicht in der Anlage zu § 20 GaStellV aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.

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.

Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und auf ganze Stellplatzzahlen abzurunden. 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.

Der Stellplatz muss mindestens 5 m lang sein.

Dessen lichte Breite muss mindestens betragen

a) 2,50 m, wenn keine Längsseite,

b) 2,60 m, wenn eine Längsseite,

c) 2,70 m, wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist, und

d) 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.

§ 4

Anzahl, Größe und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze

1.

Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der Anlage zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen.

Ausgenommen von der Pflicht zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen sind Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser und Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten.

Die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten.

Die Zahl an notwendigen Fahrradabstellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und auf ganze Stellplatzzahlen abzurunden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Fahrradabstellplätzen.

2.

Pro Fahrradabstellplatz ist eine Mindestfläche von 2,00 m Länge und 0,80 m Breite vorzusehen. Jeder Abstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein, auch wenn die benachbarten Fahrradabstellplätze belegt sind.

3.

Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut

zugänglich sein. Sie sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs des Vorhabens angeordnet werden.

Für Wohngebäude sind überdachte Fahrradabstellplätze im Freien oder absperrbare Räume zum Einstellen der Fahrräder herzustellen und bereitzuhalten. Diese Räume können in den Wohngebäuden selbst oder in den Nebengebäuden hierzu vorgesehen werden.

Soweit die Fahrradabstellplätze in Kellern oder Tiefgaragen nachgewiesen werden, muss entweder eine ausreichend dimensionierte befahrbare Rampe oder eine Treppe mit seitlicher Rampe vorhanden sein.

§ 5

Möglichkeiten zur Erfüllung der Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Pflicht zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen

1.

Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge wird erfüllt durch die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).

Die Stellplätze können auch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt werden (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). 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.

Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe nicht errichtet werden, wenn

- aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze angelegt werden dürfen,
- das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen nicht geeignet ist,
- oder wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

2.

Die Pflicht zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen wird erfüllt durch Schaffung von Fahrradabstellplätzen auf dem Baugrundstück.

Die Fahrradabstellplätze können auch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt werden. Bei Herstellung der Fahrradabstellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der

öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Fahrräder im Sinne der Satzung sind auch E-Bikes, nicht jedoch anders motorisierte Fahrräder.

§ 6

Ablösung der Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und von Fahrradabstellplätze

1.

Die Stellplatzpflicht und die Pflicht zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn

der Bauherr die Stellplätze und Fahrradabstellplätze nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen des Marktes Bad Endorf.

2.

Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung oder der Einreichung der Unterlagen im Genehmigungsverfahren abzuschließen.

3.

Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 15.000 Euro pro Stellplatz für Kraftfahrzeuge festgesetzt.

Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 2.000 € pro Fahrradabstellplatz festgesetzt.

4.

Der Ablösungsbetrag wird 3 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung oder 3 Monate nach Einreichung der Unterlagen im Genehmigungsverfahren bei der Gemeinde, wenn kein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist, fällig.

5.

Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkraft-Treten der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung des Marktes Bad Endorf vom 14.01.2004 vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren 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.

Die vorstehende Regelung zur Verringerung der Ablösesumme gilt entsprechend für die Ablösung der Pflicht zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen.

§ 7 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Bad Endorf zugelassen werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.08.2025 in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung des Marktes Bad Endorf vom 14.01.2004, geändert durch die 1. Änderung vom 26.07.2022, außer Kraft.

Bad Endorf, den 30.07.2025


Alois Loferer
Erster Bürgermeister



Anlage zu § 3 und § 4 der Satzung; Stellplatzbedarf, Bedarf Fahrradabstellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze je Wohnung	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher	Zahl der Fahrradabstellplätze
1.	Wohngebäude			
1.1	<p>Gebäude mit Wohnungen</p> <p>Anzahl je Wohnung, gestaffelt nach der jeweiligen Wohnfläche (WF):</p> <p>bis 50,00 m² WF über 50,00 m² WF bis 65,00m² WF über 65,00m² WF</p> <p>Wohnflächen im Sinne dieser Satzung bestimmen sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, gilt Folgendes: Für die Zahl der Stellplätze: Für die Zahl der Fahrradabstellplätze, gestaffelt nach der jeweiligen Wohnfläche (WF): bis 50,00 m² WF über 50,00 m² WF bis 65,00 qm² WF über 65,00 qm² WF</p>	<p>1,0 Stellplatz 1,5 Stellplätze 2,0 Stellplätze</p> <p>0,5 Stellplätze</p>	<p>- - -</p>	<p>1,0 Abstellplatz 1,5 Abstellplätze 2,0 Abstellplätze</p> <p>1,0 Abstellplatz 1,5 Abstellplätze 2,0 Abstellplätze</p>