

Neufassung der »Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge aller Art und Fahrräder sowie deren Ablösung der Gemeinde Laufach«

Die Gemeinde Laufach 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 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Laufach mit seinen Ortsteilen Frohnhofen und Hain

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge

- (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 Anzahl der aufgrund Art.47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach den in der Anlage (Stellplatzschlüssel Anlage zu § 20 GaStellV ab 01.10.2025) festgelegten Richtzahlen zu berechnen. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf 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.

- (4) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze vorhanden sein.

- (5) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück bis zur Fertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage selbst herzustellen sowie auf Dauer zu erhalten und zu betreiben. Die Herstellung ist auch auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe des Vorhabens, das Stellplatzforderungen auslöst, zulässig, wenn die Benutzung auf Dauer und für diesen Zweck gegenüber der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist. Der Begriff „unmittelbare Nähe“ wird unter § 5 Abs. (1) dieser Satzung geregelt. Zweckfremde Nutzungen von Stellplätzen und Garagen sind nicht zulässig. Zuwiderhandlungen werden im Benehmen mit der Bauaufsichtsbehörde verfolgt und geahndet.
- (6) 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.
- (7) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen. Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück.
- (8) Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze für Fahrräder bzw. motorisierte Zweiräder (Mofa, Motorrad) nachzuweisen.

- (9) Für Speditionen, Logistikbetriebe oder Lagerflächen über 5.000 m² sind zusätzlich ausreichend Stellplätze für Lastkraftwagen vorzusehen. Die Stellplätze müssen jederzeit anfahrbar sein.
- (10) Für Gaststätten mit mehr als 150 m² Gastraumfläche oder Beherbergungsbetriebe mit mehr als 60 Betten sind zusätzlich Stellplätze für Kraftomnibusse herzustellen.
- (11) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3

Begriffe

- 1) Der Begriff Stellplätze wird gemäß Art. 2 Abs. 8 Satz 1 BayBO definiert.
- 2) Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.
- 3) Stellplätze mit Schutzdächern (sog. Carports) gelten gemäß § 1 Abs. 1 Satz 3 der GaStellV als offene Garagen. Für Carports gelten damit dieselben Vorschriften wie für Garagen. Ausnahmen bezüglich des Stauraums vor Garagen und Carports können zugelassen werden.
- 4) Begriffsbestimmungen zum „Stellplatzschlüssel Anlage zu § 20 GaStellV“:

- a. Gastfläche: Nutzflächen, auf denen sich Gäste zur Bewirtung aufhalten können,
- b. Nutzfläche: Berechnung nach DIN 277 (2005)
- c. Sportfläche: Fläche, auf der regelmäßig eine sportliche Tätigkeit ausgeübt wird
- d. Verkaufsfläche: Fläche, auf der regelmäßig der Verkauf stattfindet, einschließlich Kassenbereich
- e. Wohnfläche: Berechnung nach der II. Berechnungsverordnung

§ 4

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).

- (1) Die Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen und auf Dauer nachzuweisen.
- (2) Ist dies nicht oder nur teilweise aufgrund zu geringer Grundstücksfläche (z. B. Reihenmittelhaus oder grenzständiger Gebäudestandort) und/oder fehlende Grundstücksbreite zur Erschließungsstraße möglich und würde zu einer unbilligen Härte führen, so können einzelne Stellplätze auf einem fremden Grundstück nachgewiesen werden. In diesem Fall muss das hierfür vorgesehene Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks liegen, d. h. in einer Entfernung zwischen diesem dienenden Grundstück und dem Baugrundstück mit nicht mehr als 150 m Fußweg. Die Benutzung für diesen Zweck ist gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Inhaltsverzeichnis

- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (G...

- + Teil I Allgemeine Vorschriften (§ 1) (/Content/Document/BayGaV-G1)
 - + Teil II Bauvorschriften (§§ 2–16) (/Content/Document/BayGaV-G2)
 - + Teil III Betriebsvorschriften (§§ 17–18) (/Content/Document/BayGaV-G3)
 - + Teil IV Bauvorlagen, Prüfungen (§ 19) (/Content/Document/BayGaV-G4)
 - + Teil V Notwendige Stellplätze (§ 20) (/Content/Document/BayGaV-G5)
 - + Teil VI Schlußvorschriften (§§ 21–24) (/Content/Document/BayGaV-G6)
- [Schlussformel] (/Content/Document/BayGaV-NN1)
- Anlage (/Content/Document/BayGaV-ANL_1)

GaStellV

Text gilt ab: 01.10.2025

Gesamtvorschrift gilt bis: 31.12.2028

Fassung: 30.11.1993

Gesamtansicht
(/Content/Document/BayGaV/true)



(/Content/Document/BayGaV-
NN1)

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

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² 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 m ² Sportfläche	–
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² 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	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	–
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² 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 m ² 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	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² 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⁾	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1 500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

1) **[Amtl. Anm.:]** NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

2) **[Amtl. Anm.:]** Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

[Bayern.de \(http://www.bayern.de\)](http://www.bayern.de)

[BayernPortal \(http://www.freistaat.bayern/\)](http://www.freistaat.bayern/)

[Datenschutz \(/Content/Document/Datenschutz\)](#)

[Impressum \(/Content/Document/Impressum\)](#)

[Barrierefreiheit \(/Content/Document/Barrierefreiheit\)](#)

[Hilfe \(/Content/Document/Hilfe\)](#)

[Kontakt \(http://www.bayern.de/service/bayern-direkt-2/\)](http://www.bayern.de/service/bayern-direkt-2/)

AA  (/changecontrast)

GaStellIV

Text gilt ab: 01.10.2025

Gesamtvorschrift gilt bis: 31.12.2028

Fassung: 30.11.1993

§ 20 Notwendige Stellplätze

¹Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO bemisst sich nach der Anlage. ²Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.

- (3) Im Falle der Zuständigkeit zur Beurteilung und Genehmigung eines Bau-falls durch die Gemeinde n. Art 63 Abs. 3 BayBO ist die rechtliche (=dingliche) Sicherung von Stellplätzen vor der Erteilung des gemeindli-chen Einvernehmens der Gemeinde nachzuweisen.
- (4) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grund-stück im Sinne des Absatzes 1 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.

§ 5

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendi-gen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablöse-vertrag) übernommen werden.
- (2) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen Bauherrn und Gemeinde erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder einem geeig-neten Grundstück in der Nähe (zulässige Entfernung siehe § 5 Abs. 1) herstellen kann. Die Zustimmung zum Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Gemeinde. Der Entscheid hierüber erfolgt durch Beschluss im Gemeinderat. Die Höhe des Ablösebetrages wird grundsätz-lich festgesetzt auf 15.000,- (Fünfzehntausend) Euro pro Stellplatz.

- (3) Der Betrag kann durch Beschluss geändert werden, wenn die Aufwendungen dies erfordern um die entstehenden Kosten zu decken. Ein Rechtsanspruch auf Ablöse besteht nicht.
- (4) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen und innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss des Ablösungsvertrages zur Zahlung fällig.

§ 6

Zweckgebundene Nutzung von Stellplätzen und Garagen und deren Zufahrten

- (1) Stellplätze, Carports und Garagen sind zweckgebunden zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dauerhaft zu verwenden.
- (2) Zweckfremde Nutzungen von Stellplätzen und Garagen sind nicht zulässig. Grundsätzlich sind auf eine naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen zu achten; soweit als möglich sollen ein Pflasterrasen, Ökopflaster oder Ähnliches gewählt werden.
- (3) Dachüberstände von Garagen und Carports, die in den öffentlichen Bereich (Fahrbahn oder Gehweg) hineinragen, sind unzulässig.
- (4) Innerhalb mittels Bebauungsplan festgesetzter Sichtdreiecke ist die Errichtung von Garagen und/oder Carports nicht zulässig. Ausnahmen können innerorts nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkehrspolizei oder der übergeordneten Straßenverkehrsbehörde, wenn das Grundstück an eine Kreis-, Staats- oder Bundesstraße anstößt erteilt werden.
- (5) Die Zufahrten vor Garagen und/oder Carports werden als „Stauraum“ bezeichnet. Dieser (Stauraum) wird nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung anerkannt.

- (6) Die Stellplätze sind bei der Bauvorlage im Freiflächenplan fortlaufend zu nummerieren und bemaßt darzustellen.
- (7) Bezüglich der Entwässerung offener, privater Stellplätze findet die „Satzung über die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Laufach (EWS)“ vom 24.10.2023 Anwendung.
- (8) Die Errichtung von Doppelparkern als zwei Stellplätze ist nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig (Beschluss).
- (9) Für Versetzung und/oder Rückbau von der Versorgung dienenden Bauten oder Anlagen (z. B. Verteilerschränke für Stromversorgung, Telekommunikationsanlagen, Straßenbeleuchtungen), die unter Umständen die zukünftigen Stellplatz- und Garagenzufahrten behindern oder einschränken bestehen für die Gemeinde keine Rückbau- oder Versetzungspflichten. Die Gemeinde, kann bei Vorliegen einer Kostenübernahmeerklärung für die gesamten Rückbau- oder Umbaukosten durch den Begünstigten/Antragstellers eine Versetzung in Aussicht stellen.

§ 7

Abweichungen

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Bei Zweckentfremdung von offenen Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und/oder Garagen wird dies als Ordnungswidrigkeit unter Anwendung des Artikels 79 Abs 1 Nr.8. BayBO weiterverfolgt.

Als zweckentfremdet wird geahndet:

- Anderweitige Nutzung der Garage und oder des Kfz-Stellplatzes als Nebenraum, Lagerfläche, Keller- und/oder Hobbyraum, Werkstatt, Büro oder zur Freizeitgestaltung. Auch die Nutzung der Stellplätze als Wohnwagenstellplatz und als Abstellplatz für Kfz-Anhänger wird als zweckentfremdet eingestuft.

§ 9 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 24.02.2022 außer Kraft.

Gemeinde Laufach
Laufach, 16.10.2025


Friedrich Fleckenstein
1. Bürgermeister



