

## **Satzung der Stadt Illertissen zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeugen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung)**

Die Stadt Illertissen erlässt auf Grund 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und von 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 § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619 ff.) folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Stadtgebiet von Illertissen (einschl. Stadtteile). 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 und Fahrradstellplätzen**

- (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) Bei der Errichtung von Anlagen, die dem Wohnen dienen und welche gleichzeitig mehrere Wohneinheiten durch einen gemeinsamen Zugang erschließen, sind Stellplätze für Fahrräder herzustellen.
- (3) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach § 3 dieser Satzung. Für alle Nutzungen, welche nicht in § 3 aufgeführt sind, bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### § 3 Richtzahlen

(1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz) ist folgendermaßen zu berechnen:

- Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte / Reihenhaus = 2,00 Stellplätze je Wohneinheit
- Mehrfamilienhaus = 1,75 Stellplätze je Wohneinheit
- „Microloft“ (Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche) = 1,00 Stellplatz je Wohneinheit

(1a) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Fahrräder ist folgendermaßen zu berechnen:

- Mehrfamilienhaus = 1,5 Fahrradstellplätze je Wohneinheit

(2) Innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes sind die herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz) wie folgt zu errechnen:

- Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte / Reihenhaus = 1,50 Stellplätze je Wohneinheit
- Mehrfamilienhaus = 1,50 Stellplätze je Wohneinheit
- „Microloft“ (Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche) = 1,00 Stellplatz je Wohneinheit

(2a) Innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes sind die herzustellenden Stellplätze für Fahrräder wie folgt zu errechnen:

- Mehrfamilienhaus = 1,5 Fahrradstellplätze je Wohneinheit

(3) Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma die Stellplatzzahl zu ermitteln und auf eine ganze Zahl aufzurunden. Im Übrigen gelten als Richtzahlen die Mittelwerte nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu Art. 47 BayBO.

(4) Bei gewerblich genutzten Betrieben reduziert sich die erforderliche Stellplatzanzahl um 10 % sofern sich im Umkreis von 200 m (Luftlinie) eine ÖPNV-Haltestelle befindet. Betriebe, die die Reduzierung in Anspruch nehmen, sollen ihren Mitarbeitern eine ÖPNV-Bezuschussung gewähren.

- (5) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung und Verkehrsquelle getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

#### **§ 4**

#### **Stellplatznachweis**

- (1) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlage nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. In den Plänen müssen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden.  
Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen. Die Stellplätze müssen jeweils unabhängig voneinander anfahrbar sein.
- (2) Neben der zeichnerischen Darstellung gem. § 4 Abs. 1 der Satzung ist in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzbezeichnung unter Angabe der Stellplatzrichtzahl (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher etc.) aufzunehmen.

#### **§ 5**

#### **Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

- (1) Die Stellplätze müssen in ihrer Beschaffenheit den Vorgaben des § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie des Art. 47 BayBO in der jeweils gültigen Fassung entsprechen. Die Mindestbreite der Stellplätze muss 2,50 m betragen. Türen und Tore dürfen nicht in den öffentlichen Raum ausschwenken.
- (2) Stellplatzanlagen ab 4 PKW sind durch Bäume/Büsche angemessen zu gestalten. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist für je 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen und zu erhalten (siehe Anlage 1). Der Durchmesser der Baumscheibe muss mindestens der Breite eines Stellplatzes entsprechen. Für die zu pflanzenden Bäume ist eine Pflanzgrube von min. 12 m<sup>3</sup> und min. 1,5 m Tiefe auszuheben.  
Bei ungeeigneten Bodenverhältnissen, soll die Pflanzgrube mit mindestens 12 m<sup>3</sup> hochwertigem Substrat verfüllt werden. Das Substrat sollte bei leichter Verdichtung einen guten Wasser- und Lufthaushalt aufweisen und Struktur stabil sein. Für Baumstandorte mit stark frequentierten Kfz-Verkehr sind Baumschutzgitter anzubringen.
- (3) Oberirdische Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Untergrund herzustellen. Asphaltierte Stellplätze sind nicht zulässig.
- (4) Maximal 50 % der Grundstückslänge darf als Zufahrt zu privaten Stellplätzen bzw.

als Hofeinfahrt ausgewiesen werden.

- (5) Bei der Errichtung von Gebäuden die dem Wohnen dienen und welche gleichzeitig mehrere Wohneinheiten durch einen gemeinsamen Zugang erschließen sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen. Die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder bemisst sich nach § 3 Abs. 1a und 2a der Satzung. Dezimalen sind kaufmännisch auf volle Stellplätze zu runden. Die Mindestfläche für einen Fahrradstellplatz muss 1,50 m<sup>2</sup> betragen. Fahrradstellplätze auf Privatgrundstücken müssen leicht zugänglich und ohne Stufenhindernisse (z. B. mittels Rampen, Aufzug oder ebenerdig) von einer öffentlichen Verkehrsfläche zugänglich sein.

## **§ 6**

### **Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Stadt Illertissen (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Stadt. 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 beträgt je Stellplatz ist in § 6 Abs. 3 dieser Satzung festgesetzt.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird für Kfz-Stellplätze pauschal auf 20.000 Euro innerhalb des festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt Illertissen“ und 17.500 Euro außerhalb des festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt Illertissen“ festgesetzt.
- (4) Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt wird oder die Baugenehmigung erlischt. Bei einer Änderung der Planungen oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.

## **§ 7**

### **Befreiungen**

Von den Vorschriften der Satzung können Befreiungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Illertissen erteilt werden.

## **§ 8**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## **§ 9 Inkrafttreten**

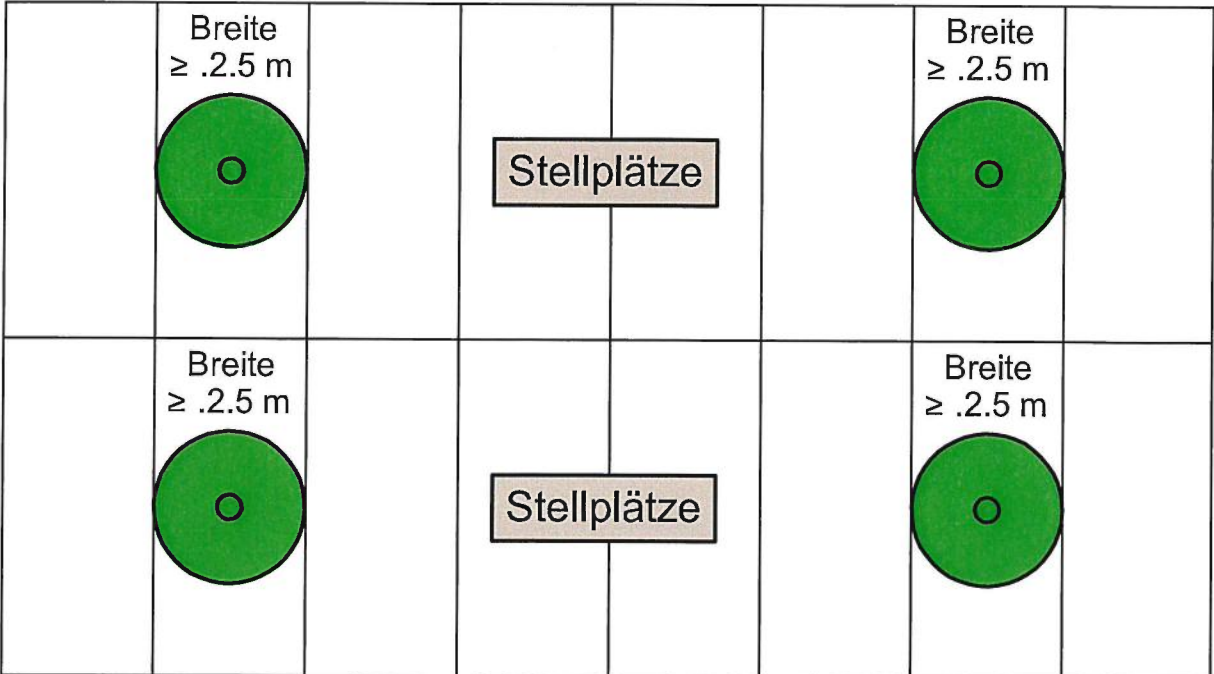
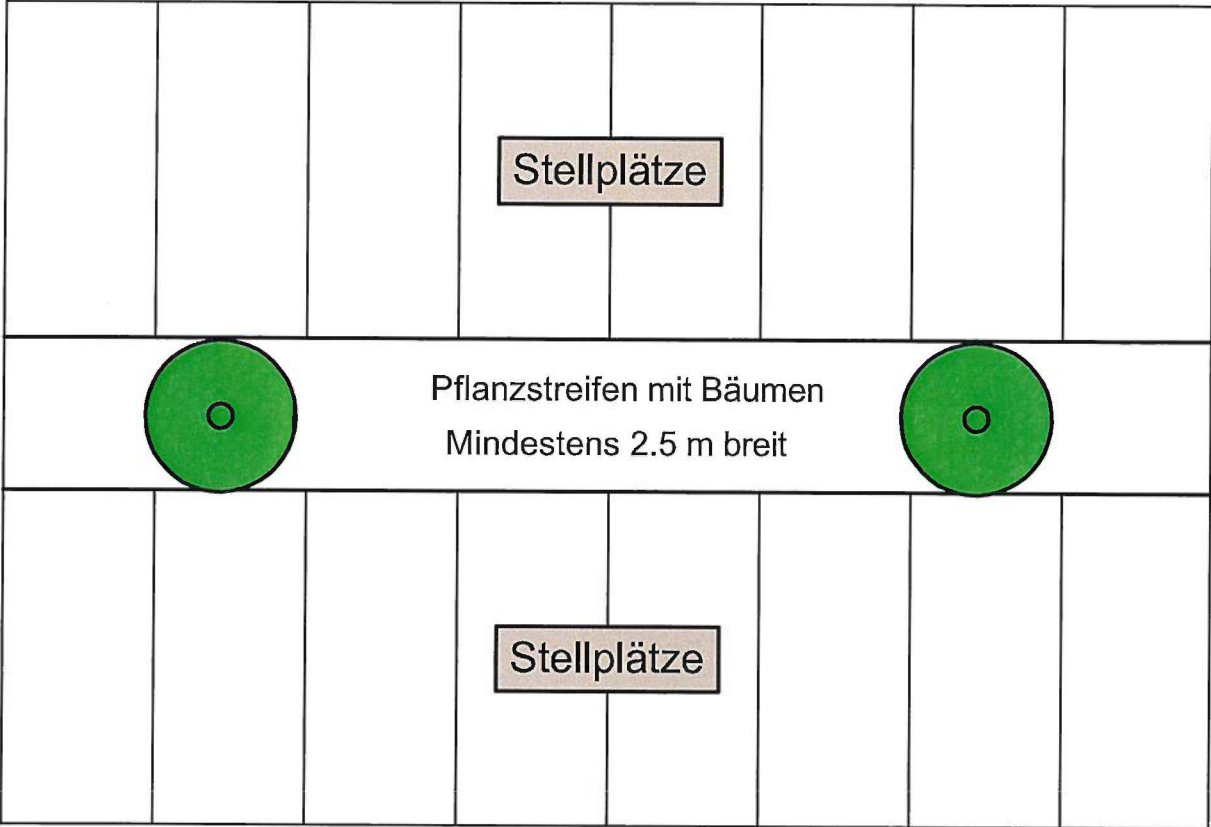
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle vorhergehenden Stellplatzsatzungen außer Kraft. Baugesuche, die bereits bis zum Tag des Inkrafttretens dieser Satzung bei der Stadt Illertissen eingegangen sind, bleiben hiervon ausgenommen.

Illertissen, den 06.08.2025  
Stadt Illertissen

Jürgen Eisen  
Erster Bürgermeister

# Anlage 1

## Doppelreihige Stellplatzanordnung



Baum mit Pflanzgrube mind. 12m<sup>3</sup>