

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Ferienausschuss	Datum 18.08.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Stellplatzsatzung - Anpassung zum 01.10.2025 aufgrund des 1. Modernisierungsgesetzes Bayern			
Anlagen: 20250804 Beschlussbuchauszug Stellplatzsatzung Anlage GaStellV ab 01_10_25 Richtzahlenliste Fahrradabstellplätze Markt Cadolzburg Zone Stellplätze Marktplatz			

Sachverhalt:

Mit Inkrafttreten des 2. Modernisierungsgesetzes zur Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.10.2025 sind kommunale Stellplatzsatzungen zwingend an die neue Gesetzeslage anzupassen. Die bisherige Satzung des Marktes Cadolzburg vom 05.12.2023 entspricht in wesentlichen Punkten nicht mehr den zulässigen Regelungsinhalten der BayBO.

Ziel ist es, eine rechtskonforme, transparente und zukunftsfähige Stellplatzsatzung zu schaffen, welche die neuen Vorgaben der BayBO sowie der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) berücksichtigt und gleichzeitig Raum für örtliche Gestaltungsspielräume im Rahmen alternativer Satzungen (z. B. Mobilitäts- oder Grünkonzepte) lässt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.08.2025 (siehe beil. Beschlussbuchauszug) wurde über den Entwurf der neuen Stellplatzsatzung beraten und beschlossen, den Satzungsentwurf mit Änderungen dem Ferienausschuss zum Satzungs-Beschluss vorzulegen:

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Änderung der „Satzung über die Pflicht zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellflächen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS)“ zum 01.10.2025.

Satzung über die Pflicht zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS)

Der Markt Cadolzburg erlässt 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 vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch (23. Dezember 2024 GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Marktgemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile des Marktes Cadolzburg.
- (2) Sie regelt die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.
- (3) Diese Satzung gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben gemäß Art. 57 BayBO sowie für Vorhaben, die nach Art. 58 BayBO von der Genehmigung freigestellt sind, soweit durch sie zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Ausgenommen sind Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken, Aufstockungen von Wohngebäuden sowie sonstige verfahrensfreie Nutzungsänderungen im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO.
- (4) Stellplätze im Sinne dieser Satzung umfassen offene oder geschlossene Garagen und sonstige Abstellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß Art. 2 Abs. 8 BayBO.
- (5) Fahrradabstellplätze im Sinne dieser Satzung umfassen Fahrradständer, Fahrradboxen, Fahrradkeller, Fahrradgaragen und sonstige geeignete Einrichtungen zur Abstellung von Fahrrädern außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.
- (6) Maßgeblich für die Berechnung der Nutzungsflächen ist die jeweils gültige DIN 277.
- (7) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang, sofern sie die in der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der Fassung ab 01.10.2025 festgelegten [Richtzahlen für Stellplätze](#) nicht überschreiten.
Soweit die in Bebauungsplänen festgesetzte Zahl an Stellplätzen diese Höchstwerte überschreitet, finden die Regelungen dieser Satzung Anwendung.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei Nutzungsänderungen, bei denen zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Die Stellplätze sind spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der jeweiligen baulichen Anlage fertigzustellen.
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der Richtzahlenliste in der Anlage zu dieser Satzung. Die Werte dürfen die in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstwerte nicht überschreiten.
- (3) Für Wohnnutzungen gilt:
 - Wohnungen bis 60 m² Nutzungsfläche: 1 Stellplatz
 - Wohnungen über 60 m² bis 90 m² Nutzungsfläche: 1,5 Stellplätze
 - Wohnungen über 90 m² Nutzungsfläche: 2 Stellplätze
 - Für Wohnungen mit Wohnraumförderung: 0,5 Stellplätze je Einheit
- (4) Bei Bauvorhaben mit gemischten Nutzungen ist der Stellplatzbedarf getrennt nach Nutzungsarten zu berechnen und anschließend zu addieren.
- (5) Der Markt Cadolzburg kann in begründeten Einzelfällen die Anzahl der notwendigen Stellplätze anpassen, sofern besondere Umstände nachgewiesen werden.

(6) Bei Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten können innerhalb der zulässigen Höchstwerte Stellplätze als Besucherstellplätze ausgewiesen werden. Diese dürfen keiner Wohnung fest zugeordnet sein und sind als „Besucher“ zu kennzeichnen.

(7) Die ermittelte Stellplatzzahl ist auf eine Dezimalstelle zu berechnen und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei mehreren Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition aller Teilwerte.

§ 3 Nachweis und Ablösung von Stellplätzen

(1) Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem in der Nähe gelegenen geeigneten Grundstück herzustellen. Die Nutzung des externen Grundstücks ist dauerhaft rechtlich zu sichern (z. B. Grunddienstbarkeit, Baulast).

(2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist durch Abschluss eines Ablösevertrags mit dem Markt Cadolzburg möglich.

(3) Die Höhe des Ablösebetrags wird durch gesonderten Gemeinderatsbeschluss festgelegt. Er darf die durchschnittlichen Kosten der Stellplatzherstellung im Gemeindegebiet nicht überschreiten.

(4) Die Verwendung der Ablösebeträge erfolgt ausschließlich für:

- Herstellung oder Instandhaltung öffentlicher Stellplatzanlagen
- Ausstattung mit Elektroladeinfrastruktur
- Schaffung öffentlicher Fahrradabstellplätze oder Mobilitätsangebote
- Maßnahmen zur Entlastung des ruhenden Verkehrs sowie ÖPNV-Maßnahmen

§ 4 Fahrradabstellplätze

(1) Bei baulichen Anlagen mit zu erwartendem Fahrradverkehr sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl herzustellen.

(2) Die Anzahl ergibt sich aus der Richtzahlenliste zur Satzung. Eine Unterschreitung ist nur mit Nachweis und Zustimmung des Marktes Cadolzburg zulässig.

(3) Die Fahrradabstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten, nahegelegenen Grundstück nachgewiesen werden. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht möglich, ist die dauerhafte Nutzung des Ersatzgrundstücks rechtlich zu sichern (z. B. durch Grunddienstbarkeit oder öffentlich-rechtliche Sicherungserklärung).

(4) Bei Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder gemischter Nutzung ist die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze jeweils getrennt nach Nutzungsart zu berechnen und anschließend zu addieren.

(5) Die Abstellplätze sind spätestens zur Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage fertigzustellen und vom Bauherrn in einem Lageplan nachzuweisen.

§ 5 Anforderungen an die Herstellung von Stellplätzen

(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 (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Stellplätze im Freien sind in ausreichender Größe und entsprechend der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO entsprechend.

§ 6 Abweichungen

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

§7 Stellplatz-Zonen

(1) Zur Berücksichtigung der besonderen örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Zielsetzungen wird das Gebiet um die Cadolzburger Burg (Zone 1: Altort / Marktplatzbereich) als eigene Stellplatz-Zone ausgewiesen. Die genaue Abgrenzung erfolgt in der Anlage zur Satzung (Zonenplan).

(2) Innerhalb dieser Zone gelten abweichende Richtzahlen für den Stellplatznachweis:

- Gastronomie: 1 Stellplatz je 50 m² Gastraumfläche
- Einzelhandel: 1 Stellplatz je 100 m² Verkaufsfläche
- Gewerbe / Dienstleistungen: 1 Stellplatz je 100 m² Nutzfläche

(3) Für Wohnnutzungen bleibt die Regelung gemäß § 2 Abs. 3 unberührt.

(4) Die Anwendung der reduzierten Richtzahlen setzt voraus, dass keine zusätzlichen Flächen außerhalb des Baugrundstücks zur Verfügung stehen und die Erschließung über den öffentlichen Raum gewährleistet ist.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Stellplatzsatzung vom 05.12.2023 außer Kraft.

Markt Cadolzburg,

H ö f l e r
1. Bürgermeisterin

Anlage:
Zonenplan

