

Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen der Stadt Geretsried (Stellplatzsatzung)

vom 01.10.2025

Die Stadt Geretsried erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 (GVBl 2012, 366) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.12.2024 (GVBl. S. 605 und S. 619) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder nach Art. 47 BayBO im gesamten Gebiet der Stadt Geretsried.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 BayBO
 - wenn Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
 - wenn durch Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.
- (2) Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen oder nach den Maßgaben des Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.
- (3) Die Stellplätze können als offene Stellplätze, Carport oder als Stellplätze in Garagen oder Tiefgaragen hergestellt werden. Nur für die Wohnnutzung gilt der Vorplatz vor Garagen als zusätzlicher Stellplatz im Sinne dieser Satzung, wenn die Garagenvorfläche eine Tiefe von mindestens 5,0 m aufweist und die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen sind.

§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge ergibt sich nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der ab dem 01.10.2025 geltenden Fassung (BGV-Bl. Nr. 24/2024, Anhang zu § 11, S. 616 ff.).
- (1a) Die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge verringert sich bei Wohngebäuden für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche auf 1 Stellplatz pro Wohnung.
Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2364) zu ermitteln.
Die Grundflächen von Balkonen Loggien, Dachgärten und Terrassen entsprechend § 4 Nr. 4 der Verordnung sind mit einem Viertel anzurechnen.
- (1b) Die Anforderung Stellplätze zu errichten entfällt bei einer Nutzung für soziale oder gesundheitliche Zwecke (nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO), wenn die genutzten Räumlichkeiten insgesamt für die Nutzungseinheit 30 m² Fläche nicht überschreiten (abweichend von Nr. 2.2 der Anlage zur GaStellV).
- (1c) Bei Vorhaben nach § 2 (1), bei denen eine Verpflichtung zur Herstellung von KFZ-Stellplätze besteht, ist je Wohnung mindestens 1 Fahrradabstellplatz von mind. 1,4 m² und ausreichender Länge zu errichten.
Die Abstellplätze müssen von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Sie sind mit Fahrradständern, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen, ausgestattet werden.
Soweit die Abstellplätze nicht ebenerdig angelegt werden, müssen sie über ausreichend verkehrssicher gestaltete Rampen mit einer Neigung von max. 15% erreichbar sein.
- (2) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist diese ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Es ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
- (3) 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.
- (4) Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwagen oder Kraftomnibussen angefahren werden, können notwendige Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (5) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung gesondert nach den jeweiligen Nutzungsarten. Betrieblich erforderliche Nebennutzungen werden der Hauptnutzung zugeordnet.

§ 4 Lage, Größe und Gestaltung der Garagen und Stellplätze

- (1) Die Größe und Gestaltung von Stellplätzen ist in entsprechender Anwendung der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- (2) Die lichte Höhe von Stellplätzen in Duplexparkern wird mit mindestens 2 m festgelegt.

- (3) Oberirdische nicht überdachte Stellplätze sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen grundsätzlich in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen. Ausnahmen hierfür sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen.
- (4) Vor Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Abweichungen hiervon sind bis zu dem in der Garagenverordnung (GaV) vorgeschriebenem Mindestabstand von 3,0 m (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GaV) zulässig, wenn keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Straßenbildes, sowie der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs bestehen.

§ 5 Ablösung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stadt Geretsried kann auf Antrag einer Stellplatzablösung aus städtebaulichen Gründen zustimmen, soweit die Stellplatzerrichtung auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist.
- (2) Über den Antrag entscheidet die Stadtverwaltung.
- (3) Die Stellplatzablösung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Ablösungsvertrag, der vor der Erteilung einer Baugenehmigung abzuschließen ist. Bei Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO und bei verfahrensfreien Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO ist der Ablösungsvertrag vor Beginn der Baumaßnahme abzuschließen.
- (4) Die pauschalen Ablösebeträge je Kfz-Stellplatz betragen:
 - im Stadtzentrum gem. dem in Anlage beigefügten Lageplan
im Bereich der Zone I (Karl-Lederer-Platz / Egerlandstraße) 15.000,00 €
 - in Reinen Wohn-, Allgemeinen Wohn-, Dorf- und Mischgebieten 8.100,00 €
 - in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten 5.100,00 €
- (5) Die Ablösebeträge können in atypischen Fällen gemindert werden, sofern verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe hierfür bestehen.

Die Minderung nach Satz 1 gilt nicht für Nutzungen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

**§ 6 Anforderungen zur Vermeidung
von Bodenversiegelung und zur Reduzierung von eintönigen Flächennutzungen mit
hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich
unterdurchschnittlichem ökologischem
oder wohnklimatischem Wert**

- (1) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erheblich unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.
- (2) Dächer von Stellplatz- und Garagenanlagen mit einer Neigung bis zu 20°Grad und einer Grundfläche der entsprechenden Gebäude (Garage, Carport, überdachte Tiefgaragenzufahrt) sind ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten die dauerhaft zu erhalten ist und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind entsprechende technische Anlagen zur Erneuerung von Strom bzw. Warmwasser aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.
- (3) Soweit keine Belange des Ortsbildes und/oder des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagen- anlagen zu begrünen. Die Begrünung ist vor Nutzungsaufnahme anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht, soweit vertikale Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.
- (4) Ausnahmsweise kann auf Antrag auf die durchgehende Dachbegrünung verzichtet werden, soweit wegen der Dachbegrünung die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenenergie in erheblichem Umfang technisch erschwert würde. Als Ausgleich ist in diesem Fall eine andere, ökologisch gleichartige Maßnahme durchzuführen. Die Ersatzmaßnahme ist ebenfalls vor Nutzungsaufnahme des Vorhabens herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

§ 7 Abweichungen

Art. 63 BayBO bleibt unberührt.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. Stellplätze und Garagen entgegen § 3 dieser Satzung nicht herstellt oder auf Dauer bereithält,
 2. gegen die Gestaltungsvorschriften des § 4 verstößt.
- (2) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist die Stadtverwaltung Geretsried.

§ 9 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen der Stadt Geretsried (Stellplatzsatzung) vom 20.06.2023 tritt zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Geretsried, den 01.10.2025

Michael Müller
Erster Bürgermeister

Anlage zur Stellplatzablöse:

