

Der Markt Bad Hindelang erlässt aufgrund von Artikel 81 Abs. 1 Nr. 4 Bayerischen Bauordnung - (BayBO) folgende Der Markt Bad Hindelang erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und des Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende

S a t z u n g

über die Herstellung und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen im Markt Bad Hindelang (Stellplatzsatzung)

vom 1. Oktober 2025

§ 1 **Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Bad Hindelang einschließlich aller Ortsteile, soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen ausdrücklich abweichende Festsetzungen getroffen werden. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird durch den als Anlage 1 beigefügten Lageplan konkretisiert, welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 **Stellplätze und Garagen**

- (1) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen.
- (2) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, damit der Stellplatzbedarf für die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge abgedeckt wird.
- (3) Ausgenommen von der Pflicht zur Anlage von Stellplätzen ist die Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, die zu Wohnzwecken erfolgt, sowie beim Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken und bei einer Aufstockung.
- (4) Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist die Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

§ 3 **Anzahl der notwendigen Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist anhand der Richtzahlenlisten zu ermitteln, die als

Anlage 2 Bestandteil dieser Satzung ist. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden.

- (2) Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Anwendung der Rundungsregel auf zwei Dezimalstellen nach dem Komma zu ermitteln und zu addieren. Diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregelung des Absatzes 1 auf eine ganze Zahl festzustellen.
- (3) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage 2 nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.
- (4) Bei der Stellplatzermittlung für Freischankflächen von Gaststätten wird bis zur Größe der im Gebäude liegenden Gastraumfläche von einer Wechselnutzung ausgegangen. Für die darüberhinausgehende Freischankfläche ist bei genehmigungspflichtigen Anlagen der zusätzliche Stellplatznachweis erforderlich. Dabei ist in analoger Anwendung nach Anlage 2, Ziffer 5.1 zu verfahren.
- (5) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (7) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.

§ 4 Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Für die Größe der Stellplätze und der erforderlichen Zufahrts- und Rückstoßflächen sind die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) und die eingeführten technischen Regeln in der jeweils gültigen Fassung entsprechend anzuwenden.
- (2) Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind grundsätzlich in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, als Drainpflaster oder als Pflaster aus Naturstein oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen).
- (3) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.
- (4) Die Dächer von Tiefgaragen sind im Zuge der Baumaßnahme zu begrünen.
- (5) Ausnahmen können in Härtefällen zugelassen werden.

§ 5 Ablösung

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze gemäß § 3 Abs. 1 dieser Satzung sowie eine im Sinne des Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO geringere Anzahl notwendiger Stellplätze kann durch Zahlung eines Geldbetrags (Stellplatzabläse) an die Gemeinde abgelöst werden, wenn die Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich ist.
- (2) Die Möglichkeit zur Ablösung der Stellplatzpflicht im Rahmen einer vertraglichen Regelung vor Erteilen der Baugenehmigung (Ablösungsvertrag) besteht nur in Ausnahmefälle als Einzelfallentscheidung. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.
- (3) Die Ablösung erfolgt durch die Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber dem Markt Bad Hindelang. Die Stellplatzabläse ist vor Erteilung der Baugenehmigung durch Abschluss eines Ablösevertrags zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde zu regeln.
- (4) Die Höhe der Stellplatzabläse beträgt im Jahr 2025 15.000,00 Euro pro Stellplatz.
- (5) Der Ablösebetrag orientiert sich an den durchschnittlichen Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes mit einer Grundfläche von 15 m² in einer gemeindeeigenen oder öffentlich zugänglichen Anlage (25 % der Ablöse) sowie an den anteiligen Kosten für Grund und Boden bei einer Grundstücksfläche von 15 m² (75 % der Ablöse). Die Überprüfung und Anpassung erfolgt regelmäßig unter Berücksichtigung der marktüblichen Entwicklung der Baukosten.
- (6) Die eingenommenen Ablösebeträge sind zweckgebunden zu verwenden für:
 - die Herstellung zusätzlicher sowie die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen, einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen;
 - den Bau und die Einrichtung innerörtlicher Radverkehrsanlagen sowie öffentlicher Fahrradabstellplätze;
 - die Errichtung und den Betrieb gemeindlicher Mietfahrradsysteme, einschließlich Ladeinfrastruktur;
 - sonstige Maßnahmen zur Entlastung des ruhenden Verkehrs, insbesondere investive Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsinfrastruktur.
- (7) Der Ablösebetrag ist innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (8) Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn er das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben nicht bauaufsichtlich genehmigt wird oder wenn die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Ein bereits bezahlter Ablösebetrag wird zinslos erstattet. Bei einer Änderung der Planung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.

§ 6 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können in begründeten Einzelfällen Abweichungen nach Art. 63 BayBO erteilt werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt. Die tatsächliche Höhe richtet sich nach Art und Schwere des Verstoßes.

§ 8 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Oktober 2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung des Marktes Hindelang über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen vom 19. Juli 2024 außer Kraft.

MARKT BAD HINDELANG
Bad Hindelang, 01.10.2025



Dr. Sabine Rödel
Erste Bürgermeisterin

Anlage 1 zur Satzung – Lageplan (zu § 1):



maßstabslos

Anlage 2 zur Satzung – Richtzahlliste (zu § 3):

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	-
1.2	je Einliegerwohnung/Ferienwohnung	1,5 Stellplätze	-
1.3	Mehrfamilienhäuser einschließlich Ferienwohnungen je WE	1,8 Stellplätze	-
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NF ¹⁾ ,	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Arztpraxen, Schalterräume)	1 Stellplatz, je 30 m ² NF 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. In den verkehrsberuhigten Bereichen können Ausnahmen zugelassen werden.	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr. In den verkehrsberuhigten Bereichen können Ausnahmen zugelassen werden.	75
4.	Handwerks- und Industriebetriebe		
4.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10
5.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
5.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Nettogastraumfläche; In den verkehrsberuhigten Bereichen können Ausnahmen zugelassen werden.	75
5.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 5.1	75

¹⁾ NF = Nutzfläche nach DIN 277

²⁾ NF(V) = Verkaufsnutzfläche

³⁾ NGRF = Nettogastraumfläche

⁴⁾ Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche (NF) zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen. Ein gegenüberstellender Nachweis ist zu führen.

NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2 (Gliederung der Netto- Grundfläche) Die Berechnung der Grundflächen sind für jedes Bauwerk getrennt aufzustellen. Dies gilt auch, wenn auf einem Grundstück mehrere Bauwerke vorhanden bzw. geplant sind.

NF(V) = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2 (Gliederung der Netto- Grundfläche) Verkaufsnutzfläche ist die Nettogrundfläche aller dem Kundeverkehr dienenden Räume. Hierzu gehören auch Windfang, Kassenvorraum, der Bereich zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials, Fleisch- und Wursttheken und externe Räume zur Rücknahme von Pfandflaschen.

NGRF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2 (Gliederung der Netto- Grundfläche) Die Nettogastraumfläche ist die Nettogrundfläche der nutzbaren Gastraumflächen: einschließlich Thekenbereich oder Küche, Toiletten und sonstige Betriebs- und Lagerflächen.

Tiefgarage Tiefgaragen sind Garagen, deren Fußböden im Mittel nicht weniger als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegen. Einzelheiten zur Ausführung ergeben sich aus den Regelungen dieser Satzung sowie der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

1. Ausfertigung

Die Satzung wird aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates des Marktes Bad Hindelang vom 23.07.2025 ausgefertigt.

Bad Hindelang, den 01.10.2025, 08:00 Uhr



Dr. Sabine Rödel,
Erste Bürgermeisterin

2. Inkrafttreten

Diese Stellplatzsatzung tritt am 01.10.2025 um 09:00 Uhr in Kraft. Die Bekanntmachung erfolgt durch öffentlichen Anschlag.