

Satzung

**zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für
Kraftfahrzeuge**

(Stellplatzsatzung)

Vom 26. September.2025

Beschluss:	25.09.2025
Genehmigung:	--
Ausfertigung:	26.09.2025
Bekanntmachung:	29.09.2025
Inkrafttreten:	30.09.2025

Satzung

zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

(Stellplatzsatzung)

vom 26.09.2025

Die Stadt Friedberg 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. 1, Nr. 4 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, folgende Satzung:

Klargestellt wird, dass Personenbezeichnungen in der Satzung sich auf alle Geschlechter beziehen.

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im gesamten Stadtgebiet Friedberg.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (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 Zahl der nach dieser Satzung notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Abweichend davon ist bei Gebäuden mit Wohnungen, soweit diese 3 oder mehr Wohnungen aufweisen, 1 Stellplatz je Wohnung nachzuweisen. Für Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, sind 0,5 Stellplätze nachzuweisen.

Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.

- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils gesondert nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

- (4) 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.
- (5) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und ist ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Es ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. 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 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach § 2 dieser Satzung notwendigen 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 dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Stadt Friedberg (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Stadt Friedberg.
- (3) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 2 Wochen nach Rechtswirksamkeit des Ablösungsvertrages zur Zahlung fällig.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, 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.

§ 4 Anforderungen an die Herstellung

- (1) Allgemein
Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen sind.

Stellplätze sind in ausreichender Größe und in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

- (2) Besucherstellplätze
Besucherstellplätze müssen als solche gekennzeichnet sowie leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein.
- (3) Zu- und Abfahrten
Je Baugrundstück sind maximal zwei Zu- und Abfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von jeweils 3 Metern zulässig. Alternativ ist eine Zu- und Abfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 6 Meter zulässig.

- (4) **Stauraum**
Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKWs mindestens 3 Meter, einzuhalten. Dieser darf straßenseitig nicht versperrt werden. Für dieselbe Wohneinheit ist die Anordnung von Stellplätzen hintereinander und auch auf dem Stauraum zulässig (gefangener Stellplatz).
- (5) **Wasseraufnahmefähigkeit oberirdischer, offener Stellplätze und nicht überdeckter Zufahrten**
Oberirdische, offene Stellplätze sowie jegliche nicht überdeckten Zufahrten zu Stellplätzen sind wasseraufnahmefähig herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse der zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Für die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert bis maximal 0,5 zulässig (z. B. Pflasterung mit entsprechendem Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Kiesbelag, Rasenschotter, etc.).
- (6) **Begrünung bei Dachflächen von Garagen und Tiefgarageneinfahrten**
Dächer von Garagen und Tiefgarageneinfahrten jeweils mit einer Dachneigung weniger 20 Grad und einer Fläche von mindestens 50 Quadratmetern sind mit einer Dachbegrünung mit einer mindestens 8 Zentimeter dicken Substratschicht auszubilden. Sind Solar- oder Photovoltaikanlagen vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.
- (7) **Begrünung oberirdische, offene Stellplatzanlagen**
Oberirdische, offene Stellplatzanlagen mit 5 oder mehr Stellplätzen sind durch Bäume zu gliedern. Dabei ist zur Gliederung und Beschattung der Stellplätze nach jedem 5. Stellplatz ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzungen sind zu ersetzen. Baumpflanzungen müssen Bäume 1. Ordnung oder 2. Ordnung sein, einen Mindeststammumfang von StU 16/18 Zentimeter haben und eine Pflanzgrube von mindestens 12 Kubikmetern aufweisen. Außerdem sind diese Stellplatzanlagen einzugrünen, der Pflanzstreifen muss dabei eine Breite von mindestens 50 Zentimeter aufweisen.

§ 5 Abweichungen

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

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 30.09.2025 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) der Stadt Friedberg vom 13.12.2007 außer Kraft.

Friedberg, den 26. September 2025
STADT FRIEDBERG



Roland Eichmann
Erster Bürgermeister



Die Satzung (Neuerlass) vom 26. September 2025 wurde durch Veröffentlichung im digitalen Amtsblatt der Stadt Friedberg am 29. September 2025 bekannt gemacht. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass diese Satzung am 30. September 2025 in Kraft tritt.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) der Stadt Friedberg vom 13.12.2007 außer Kraft.

Friedberg, den 29.09.2025

Stadt Friedberg



Roland Eichmann

Erster Bürgermeister

Hinweise zur Stellplatzsatzung

- (1) Ablösevereinbarungen außerhalb des Altstadtbereiches werden nur in besonderen Einzelfällen, zum Beispiel bei der unverschuldeten Unmöglichkeit der tatsächlichen Herstellung auf dem eigenen Grundstück oder auf einem Grundstück in der Nähe, in Betracht gezogen. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Stadt Friedberg.
- (2) Die Festlegung und Fortschreibung der Höhe der Ablösebeträge erfolgt derzeit im Wege einer Beschlussfassung durch den Stadtrat. Gemäß dem zuletzt gefassten Stadtratsbeschluss vom 25.09.2025 beträgt der Ablösebetrag 8.000 Euro innerhalb der Grenze des Anwendungsbereiches der Altstadt Gestaltungssatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung und 12.000 Euro im restlichen Stadtgebiet beziehungsweise außerhalb des Anwendungsbereiches der Altstadt Gestaltungssatzung.
- (3) Die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 findet für die Zahl der notwendigen Stellplätze in ihrer jeweils gültigen Fassung Anwendung. Anstelle der bei Satzungserlass geltenden Fassung dieser Anlage tritt ab dem 01.10.2025 eine Neufassung in Kraft.

