

**Satzung**  
**der Gemeinde Mittelstetten**  
**über die Herstellung von Stellplätzen vom 08.07.2025**  
**(Stellplatzsatzung)**

Die Gemeinde Mittelstetten erlässt auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung folgende Satzung:

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Mittelstetten.
- (2) Die Vorschriften der Satzung gelten nicht, soweit Bebauungspläne abweichende Festsetzungen treffen.

**§ 2**  
**Pflicht zur Herstellung und Anzahl 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) Für Wohngebäude gilt folgende Stellplatzregelung:

<b>Je Wohneinheit bis zu 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist</b>	<b>1 Stellplatz und</b>
<b>je Wohneinheit über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind</b>	<b>2 Stellplätze</b>

nachzuweisen und herzustellen.
- (3) Für alle anderen Anlagen bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (4) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

- (5) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. 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

#### **Beschaffenheit**

- (1) Die freien Stellplätze, deren Zufahrten, sowie die Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen.
- (2) Von diesen Flächen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen bzw. abgeleitet werden. Bei Bedarf ist eine eigene Entwässerung vorzusehen.

### § 4

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mittelstetten, den 08.07.2025



Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister

#### **Begründung**

Die Gemeinde Mittelstetten macht von der Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Gebrauch, wonach örtliche Bauvorschriften über die Stellplatzpflicht erlassen werden können.

In der Gemeinde gibt es aktuell keine für das gesamte Gemeindegebiet allgemein gültige Regelung über die erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen. Lediglich in einzelnen Bebauungsplänen sind Festsetzungen hierzu enthalten. Diese gehen von der Forderung zweier Stellplätze ab Wohneinheiten über 60 m<sup>2</sup> bzw. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für alle anderen Bereiche gilt die bayernweite Regelung (Anlage zur GaStellV), wonach pro Wohnung unabhängig von deren Größe, nur ein Stellplatz nachzuweisen ist.

Gerade in letzter Zeit hat sich gezeigt, dass insbesondere bei Neubebauungen in nicht überplanten Innenbereichen durch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten die nach den aktuell gültigen Vorgaben notwendigen Stellplätze in vielen Fällen nicht mehr ausreichen. Dies führt dazu, dass vermehrt Fahrzeuge auf öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden und hier zu Behinderungen insbesondere für den Schwerlast-, Bus- und landwirtschaftlichen Verkehr sowie dem Winterdienst führen.

Die vorhandene bauliche Struktur im gesamten Gemeindegebiet von Mittelstetten bietet zudem großes Potential für bauliche Veränderungen. So werden vermehrt ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen aufgelassen und durch Wohngebäude mit teilweise mehreren Wohneinheiten bebaut. Nachdem die Gemeinde nur über das Busnetz an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist, muss mit einer weiteren Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit auch mit einer Erhöhung des ruhenden Verkehrs gerechnet werden.

Um einer zunehmenden Beeinträchtigung des Straßenverkehrs durch parkende Fahrzeuge entgegenzuwirken, hat sich die Gemeinde entschlossen eine eigene Stellplatzregelung zu erlassen. Die gewählte Regelung mit einer Forderung von 2 Stellplätzen bei Wohneinheiten über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche stellt einen ausgewogenen Kompromiss zwischen baulicher Nachverdichtung und einem relativ reibungslosen Ablauf auf den öffentlichen Straßen dar.

Stellplätze sind auch bei Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken und der Aufstockung von Wohngebäuden zu Wohnzwecken nachzuweisen.

Durch die Regelung zur Beschaffenheit wird die Versiegelung auf den Grundstücken reduziert und die Möglichkeit geschaffen, anfallendes Niederschlagswasser an der gleichen Stelle zu versickern.

Mittelstetten, den 08.07.2025



  
Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister