

Synopse Garagen- und Stellplatzsatzung

ALTFASSUNG

**Satzung über die Herstellung und Ablösung von
Garagen und Stellplätzen
(Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)**

**Vom 18. August 2024
(AM Nr. 05 vom 31.01.2024)**

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, erlässt die Stadt Ingolstadt folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für Garagen und Stellplätze (Art. 2 Abs. 8 BayBO), deren Nachweis sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 BayBO, soweit nicht in Bebauungsplänen Sonderregelungen bestehen.

§ 2 Anzahl der Garagen und Stellplätze

(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.
Wenn die Anlage 1 für eine bestimmte Nutzung keine Richtzahl enthält, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze analog zu einer vergleichbaren Verkehrsquelle der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung festzulegen.

(2) Die jeweilige Stellplatzzahl ist auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln. Sie ist kaufmännisch auf- bzw. abzurunden und auf eine ganze Zahl festzusetzen.

(3) Die Anzahl der nach vorstehenden Absätzen notwendigen Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im offensichtlichen

NEUFASSUNG

**Satzung der Stadt Ingolstadt über die Herstellung
und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen
und Fahrradabstellplätzen
(Stellplatzsatzung – StS)**

Die Stadt Ingolstadt erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung 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. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Stadtgebiet Ingolstadt; ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

**§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen
und Fahrradabstellplätzen**

(1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

(2) Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist aus Anlage 1 zu dieser Satzung zu ermitteln. Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung. Ist eine Nutzung nicht in Anlage 1 aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage 1 zu ermitteln.

(3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die

Missverhältnis zum tatsächlich erwarteten Bedarf steht.

(4) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

§ 3 Ablösung von Stellplätzen und Ablösebetrag

(1) Die mögliche Ablösung der notwendigen Stellplätze beträgt maximal in

- Zone I (Altstadt): 100%
- Zone II (Kernstadt): 10%
- Zone III: nicht möglich

Die Anlage 2 mit der zeichnerischen Darstellung der Zonen I-III ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Soweit die notwendigen Stellplätze im Sinne von § 2 in Zone I und II nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden können, kann die Erfüllung der Stellplatzpflicht ganz oder teilweise durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherren gegenüber der Stadt Ingolstadt erfolgen (Ablösungsvertrag).

Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

(4) Die Zahl an notwendigen Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten und/oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition aller notwendigen Stellplätze.

§ 3 Herstellung der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze

(1) Die nach § 2 dieser Satzung erforderlichen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze 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 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 dieser Stellplätze auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

§ 4 Ablöse der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze

(1) Die Pflicht zur Herstellung der Kfz-Stellplätze kann auf Antrag im Geltungsbereich der

- Zone I (Altstadt) um bis zu 100 Prozent,
- Zone II (Kernstadt) um bis zu 10 Prozent

der nach § 2 dieser Satzung notwendigen, gerundeten Kfz-Stellplätze abgelöst werden. Im Geltungsbereich der Zone III ist keine Ablöse möglich. Die Zonen sind der **Anlage 2** zu dieser Satzung zu entnehmen. Die **Anlage 2** ist Bestandteil dieser Satzung. Die nicht hergestellten, notwendigen Kfz-Stellplätze sind durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Kfz-Stellplätze in nach Abs. 3 festgesetzter Höhe gegenüber der Stadt Ingolstadt abzulösen (Ablösevertrag).

(2) Soweit Fahrradabstellplätze im Altstadtbereich nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden können, kann die Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Fahrradabstellplätze durch den Bauherren gegenüber der Gemeinde erfolgen (Ablösevertrag). Eine Ablöse außerhalb dieser Bereiche ist unzulässig. Der Altstadtbereich wird umgrenzt durch die Schloßlände, die Westliche, Nördliche und Östliche Ringstraße sowie durch die Eisenbahnlinie Ingolstadt-Nürnberg (Zone I der **Anlage 2**).

(3) Der Geldbetrag für die Ablösung beträgt in
Zone I 10.000,- Euro je Stellplatz
Zone II 15.000,- Euro je Stellplatz

(4) Der Geldbetrag für die Ablösung ist gemäß Art. 47
Abs. 4 BayBO zu verwenden.

§ 4 Reduzierung der notwendigen Stellplätze bei Mobilitätskonzepten

(1) Wird für eine Wohnanlage ab 10 Wohneinheiten oder
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ein
qualifiziertes Mobilitätskonzept mit der Stadt Ingolstadt
vertraglich vereinbart, so kann im Einzelfall die
Stellplatzpflicht abweichend von den nach § 2
notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge durch die
Umsetzung des Mobilitätskonzepts anstelle der
Herstellung erfüllt werden.

(2) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des
Abs. 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die
Nachfrage der Nutzer nach Stellplätzen für
Kraftfahrzeuge zu reduzieren.

(3) Das Mobilitätskonzept ist in einem Vertrag zu
beschreiben, der Bauherr muss sich zu dessen
Umsetzung dauerhaft verpflichten und die Umsetzung
der Stadt Ingolstadt zur Nutzungsaufnahme und in der
Folgezeit jährlich nachweisen.

§ 5 Umwandlung von Kraftfahrzeugstellplätzen in Fahrradabstellplätze bei Verkaufsstätten, die der Nahversorgung dienen

Auf Antrag kann die Verpflichtung zur Herstellung von
Kraftfahrzeugstellplätzen bei Verkaufsstätten die der
Nahversorgung dienen auch durch die Herstellung
von Fahrradabstellplätzen gemäß § 7 der Satzung
über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen in der
Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung
nachgewiesen werden.

(3) Der Geldbetrag für die Ablöse von
- Kfz-Stellplätzen beträgt 10.000,- Euro je Kfz-
Stellplatz,
- Fahrradabstellplätzen beträgt 500,- Euro je
Fahrradabstellplatz.

(4) Der Geldbetrag für die Ablöse ist für die
Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die
Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender
Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit
Elektroladestationen, für den Bau und die Einrichtung
von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, für die
Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und
gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der
Ausstattung mit Elektroladestationen oder für sonstige
Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom
ruhenden Verkehr einschließlich investiver
Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs
zu verwenden.

(5) Bei öffentlich geförderten Bauvorhaben zu
Wohnzwecken entfällt die Ablösemöglichkeit.

§ 5 Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze bei qualifiziertem Mobilitätskonzept

(1) Eine Ermäßigung der Kfz-Stellplätze für
Wohnanlagen ab zehn Wohneinheiten und/oder
Gebäuden mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen
kann auch durch ein qualifiziertes Mobilitätskonzept
erfolgen, welches geeignet ist, den Stellplatzbedarf
der baulichen Anlage zu reduzieren. Das
Mobilitätskonzept ist gegenüber der Stadt Ingolstadt
durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern. Die
Umsetzung des Mobilitätskonzepts ist der Stadt
Ingolstadt zur Nutzungsaufnahme und in der
Folgezeit nachzuweisen.¹⁾ Sofern von der Möglichkeit
der Ablöse nach § 4 Gebrauch gemacht wird, ist der
durch die Ablöse verminderte Stellplatzbedarf für das
Mobilitätskonzept maßgeblich.

(2) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des
Abs. 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet¹⁾ ist,
die Nachfrage der Nutzer nach Stellplätzen für
Kraftfahrzeuge zu reduzieren.

(3) § 2 Absatz 4 Satz 1 dieser Satzung gilt
entsprechend.

§ 6 Umwandlung von Kfz-Stellplätzen in Fahrradabstellplätze bei Verkaufsstätten, die der Nahversorgung dienen

(1) Auf Antrag kann die Verpflichtung zur Herstellung
von Kfz-Stellplätzen bei Verkaufsstätten, die der
Nahversorgung dienen, auch durch die Herstellung
von Fahrradabstellplätzen erfüllt werden. Hierbei sind
pro umgewandeltem Kfz-Stellplatz 5
Fahrradabstellplätze oder alternativ 2 Stellplätze für
Lastenfahrräder herzustellen. Hierbei dürfen

höchstens 20 % der gemäß § 2 erforderlichen Kfz-Stellplätze durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden. Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen und täglichen Bedarfs (insbes. Lebensmittel) zu verstehen. Damit sind Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zum Wohnstandort gemeint.

(2) Eine Umwandlung kann nur zugelassen werden, wenn auf dem Baugrundstück ausreichend große Flächen für die Herstellung aller dem Grunde nach zu fordernder Kfz-Stellplätze vorhanden sind.

§ 6 Beschaffenheit und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen

(1) Offene Stellplätze sind gemäß § 5 Abs. 2 der Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zu gestalten.

(2) Zuwege und Zufahrten sind gemäß § 5 Abs. 3 der Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung auszuführen.

(3) Tiefgaragen und die Decken von Tiefgaragenzufahrten sind gemäß § 5 Abs. 1 der Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zu gestalten.

(4) Die Fassaden von mehrgeschossigen Abstellanlagen sind mit mind. 50% der Fassadenfläche zu begrünen. Eine extensive Dachbegrünung kann angerechnet werden.

(5) Die Grundstückszufahrt darf eine Länge von 6,00 m (Randsteinabsenkung) zuzüglich Anrampungen je Grundstück nicht überschreiten.

(6) Bei jedem Stellplatz sind die baulichen Voraussetzungen für eine jederzeitige Ausstattung mit einer Elektroladestation vorzusehen.

§ 7 Abweichungen

Die Stadt Ingolstadt kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung erteilen.

§ 7 Anforderungen an die Herstellung der Kfz-Stellplätze

(1) Für Kfz-Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen 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.

(2) Im Übrigen sind Kfz-Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung geeignet herzustellen. Dabei sollen wasserdurchlässige Befestigungsarten verwendet werden. Hohe thermische Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte sind zu vermeiden, beispielsweise durch die Eingrünung und Durchgrünung von Stellplatzanlagen ohne Schutzdächer mit Bäumen und Sträuchern.²⁾

(3) Aus gestalterischen Gründen werden im Geltungsbereich der Zone II (Kernstadt) folgende besondere Anforderungen gestellt: Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.

§ 8 Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen

(1) Jeder notwendige Fahrradabstellplatz muss mindestens 1,80 m lang und 0,80 m breit sein, Abstellplätze für Lastenfahräder sowie Fahrräder mit Radanhänger müssen mindestens 3,00 m lang und 1,40 m breit sein.

(2) Jeder 10. Abstellplatz für Fahrräder ist so auszubilden, dass er auch durch ein Lastenfahrzeug oder Fahrrad mit Radanhänger genutzt werden kann.

§ 9 Abweichungen

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

§ 8 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.02.2024 in Kraft.

§ 10 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.07.2025 in Kraft.
Hiervon ausgenommen ist § 2 Abs. 1 dieser Satzung.

(2) § 2 Abs. 1 dieser Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung nach Absatz 1 tritt die Satzung über die Herstellung und Ablöse von Garagen und Stellplätzen vom 18. Januar 2024 (AM Nr. 05 vom 31.01.2024) sowie die Satzung über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen in der Stadt Ingolstadt vom 25. Mai 1992 (AM Nr. 24 vom 11.06.1992, ber. AM Nr. 25 vom 17.06.1992), zuletzt geändert durch Satzung vom 12.09.2022 (AM Nr. 39 vom 28.09.2022), außer Kraft.

Anmerkungen:

- 1) Auf die Richtlinie zum Mobilitätskonzept nach § 4 der Satzung der Stadt Ingolstadt über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) wird verwiesen.
- 2) Diese Lasten können z.B. mit einer Durchgrünung mit Gehölzen und die Pflanzung eines Baumes pro fünf Stellplätze vermieden werden.