



**Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge  
der Gemeinde Dormitz  
(Stellplatzsatzung)**

vom 01.10.2025

Die Gemeinde Dormitz 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. 4 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:

**§ 1**

**Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO in der Gemeinde Dormitz. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (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 notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Anlage 1 zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. 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 nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden, das Ergebnis der Rundung darf nicht zum Überschreiten der Stellplatzhöchstzahlen entsprechend der Anlage zur GaStellV führen. 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 der Stellplätze**

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen 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 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.

### **§ 4**

#### **Anforderungen an die Herstellung**

- (1) Für 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 Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

### **§ 5**

#### **Abweichungen**

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

### **§ 6**

#### **Ordnungswidrigkeit**

Nach Art 79 Abs 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000, - € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht errichtet.

**§ 7**  
**Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung und damit am 24.10.2025 in Kraft.
- (2) Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Dormitz (Stellplatzsatzung) vom 07.02.2014, in Kraft seit 01.03.2014 trat mit dem Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetz Bayern vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) zum 01.10.2025 außer Kraft. Die Satzung vom 01.10.2025 ersetzt die Satzung vom 07.02.2014 vollumfassend.

Dormitz, 01.10.2025

Gez.  
Holger Bezold  
1. Bürgermeister



**Anlage 1** der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge  
(Stellplatzsatzung)

| Nr.       | Verkehrsquelle                                                                                              | Zahl der Stellplätze                                                                                                                     | hiervon für Besucher in % |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Wohngebäude</b>                                                                                          |                                                                                                                                          |                           |
| 1.1       | Gebäude mit Wohnungen                                                                                       | 2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze | –                         |
| 1.2       | Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime                                                                       | 1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze                                                                                      | 75                        |
| 1.3       | Studentenwohnheime                                                                                          | 1 Stellplatz je 5 Betten                                                                                                                 | 10                        |
| 1.4       | Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.                                                  | 1 Stellplatz je 4 Betten                                                                                                                 | 10                        |
| 1.5       | Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.               | 1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze                                                                    | 50                        |
| 1.6       | Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz    | 1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze                                                                                      | 10                        |
| <b>2.</b> | <b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>                                                     |                                                                                                                                          |                           |
| 2.1       | Büro- und Verwaltungsräume allgemein                                                                        | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup>                                                                                      | 20                        |
| 2.2       | Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.) | 1 Stellplatz, je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze                                                          | 75                        |
| <b>3.</b> | <b>Verkaufsstätten</b>                                                                                      |                                                                                                                                          |                           |
| 3.1       | Läden                                                                                                       | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden                                | 75                        |
| 3.2       | Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)           | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr                                                                   | 75                        |
| <b>4.</b> | <b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>                                                    |                                                                                                                                          |                           |
| 4.1       | Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)             | 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze                                                                                                             | 90                        |
| 4.2       | Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)                            | 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze                                                                                                            | 90                        |
| 4.3       | Kirchen                                                                                                     | 1 Stellplatz je 30 Sitzplätze                                                                                                            | 90                        |
| <b>5.</b> | <b>Sportstätten</b>                                                                                         |                                                                                                                                          |                           |
| 5.1       | Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)                                                     | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche                                                                                           | –                         |

| Nr.       | Verkehrsquelle                                                       | Zahl der Stellplätze                                                                         | hiervon für Besucher in % |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 5.2       | Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen                     | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | –                         |
| 5.3       | Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze                            | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen                                              | –                         |
| 5.4       | Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen                            | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | –                         |
| 5.5       | Freibäder und Freiluftbäder                                          | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche                                         | –                         |
| 5.6       | Hallenbäder ohne Besucherplätze                                      | 1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen                                                            | –                         |
| 5.7       | Hallenbäder mit Besucherplätzen                                      | 1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze              | –                         |
| 5.8       | Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze                | 2 Stellplätze je Spielfeld                                                                   | –                         |
| 5.9       | Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen                | 2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze                     | –                         |
| 5.10      | Minigolfplätze                                                       | 6 Stellplätze je Minigolfanlage                                                              | –                         |
| 5.11      | Kegel- und Bowlingbahnen                                             | 4 Stellplätze je Bahn                                                                        | –                         |
| 5.12      | Bootshäuser und Bootslegeplätze                                      | 1 Stellplatz je 5 Boote                                                                      | –                         |
| 5.13      | Fitnesscenter                                                        | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche                                                | –                         |
| <b>6.</b> | <b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>                         |                                                                                              |                           |
| 6.1       | Gaststätten                                                          | 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche                                                 | 75                        |
| 6.2       | Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstätten | 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze               | 90                        |
| 6.3       | Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe         | 1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2       | 75                        |
| 6.4       | Jugendherbergen                                                      | 1 Stellplatz je 15 Betten                                                                    | 75                        |
| <b>7.</b> | <b>Krankenanstalten</b>                                              |                                                                                              |                           |
| 7.1       | Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung                         | 1 Stellplatz je 4 Betten                                                                     | 60                        |
| 7.2       | Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung                             | 1 Stellplatz je 6 Betten                                                                     | 60                        |
| 7.3       | Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke           | 1 Stellplatz je 4 Betten                                                                     | 25                        |
| 7.4       | Ambulanzen                                                           | 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze               | 75                        |
| <b>8.</b> | <b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>                    |                                                                                              |                           |
| 8.1       | Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen                            | 1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre                  | 10                        |
| 8.2       | Hochschulen                                                          | 1 Stellplatz je 10 Studierende                                                               | –                         |
| 8.3       | Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder                            | 1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze                                          | –                         |
| 8.4       | Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder                                  | 1 Stellplatz                                                                                 | --                        |
| 8.5       | Jugendfreizeitheime und dergl.                                       | 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze                                                            | –                         |
| 8.6       | Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.               | 1 Stellplatz je 10 Auszubildende                                                             | –                         |
| <b>9.</b> | <b>Gewerbliche Anlagen</b>                                           |                                                                                              |                           |

| Nr.        | Verkehrsquelle                                     | Zahl der Stellplätze                                                                               | hiervon für Besucher in % |
|------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 9.1        | Handwerks- und Industriebetriebe                   | 1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte                         | 10                        |
| 9.2        | Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze | 1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte                        | –                         |
| 9.3        | Kraftfahrzeugwerkstätten                           | 6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand                                                     | –                         |
| 9.4        | Tankstellen                                        | Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil) | –                         |
| 9.5        | Automatische Kfz-Waschanlagen                      | 5 Stellplätze je Waschanlage <sup>2)</sup>                                                         | –                         |
| <b>10.</b> | <b>Verschiedenes</b>                               |                                                                                                    |                           |
| 10.1       | Kleingartenanlagen                                 | 1 Stellplatz je 3 Kleingärten                                                                      | –                         |
| 10.2       | Friedhöfe                                          | 1 Stellplatz je 1 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze           | –                         |

<sup>1)</sup> NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

<sup>2)</sup> Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.