

Ortsrecht der Stadt Sonthofen



Hinweis: Der hier aufgeführte Text ist keine amtlich bekannt gemachte Fassung, da ggf. Änderungssatzungen eingearbeitet wurden. Für die Richtigkeit des Inhalts wird daher keine Gewähr übernommen. Rechtlich verbindlich sind ausschließlich die im Amtsblatt des Landkreises Oberallgäu sowie im digitalen Amtsblatt der Stadt Sonthofen (ab 2026 – www.stadt-sonthofen.de) veröffentlichten Satzungstexte. Rechtsansprüche aufgrund der hier dargestellten Texte können keine geltend gemacht werden.

Die Stadt Sonthofen erläßt aufgrund von Artikel 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) 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), folgende

S A T Z U N G

über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Kraftfahrzeuge und Fahrräder) der Stadt Sonthofen

(Stellplatzsatzung)

vom 9. Juli 2026

Inhaltsübersicht

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Zahl der notwendigen Stellplätze
- § 3 Größe und Beschaffenheit der KFZ-Stellplätze und der Fahrradabstellplätze
- § 4 Ablösung von Stellplätzen
- § 5 Abweichungen
- § 6 Ordnungswidrigkeiten
- § 7 Inkrafttreten

§ 1

Anwendungsbereich

Diese Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für das gesamte Stadtgebiet von Sonthofen. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang. Ausgenommen sind die ausdrücklich in der BayBO ohne Stellplatzanforderung genannten Bauvorhaben.

§ 2

Zahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder ist nach den in der Anlage 1 festgelegten Zahlen zu berechnen. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und kaufmännisch zu runden.

- (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. Die auf zwei Dezimalstellen ermittelten Werte sind zu addieren und kaufmännisch zu runden.
- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
Sind in der Anlage 1 entsprechende Vorhaben nicht erfasst, so ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln. Oder nach der besonderen Situation des Einzelfalls, das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht, anhand der tatsächlichen Gegebenheiten heranzuziehen (z. B. besondere Wohnformen).
Alle Stellplätze sind dauerhaft bereitzuhalten und dürfen nicht zweckfremd genutzt werden.
- (4) Bei Änderungen baulicher Anlagen oder ihrer Nutzung sind Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können. Als anzuerkennender Altbestand ist die in der letzten gültigen Baugenehmigung festgestellte Zahl der Stellplätze, soweit diese tatsächlich errichtet sind, heranzuziehen. Fehlt eine Baugenehmigung oder ist in der Baugenehmigung keine Stellplatzzahl genannt, ist der Altbestand nach Abs. 1 - 3 zu bewerten.
- (5) Bei der Stellplatzermittlung für Freischankflächen von Gaststätten wird bis zur Größe der im Gebäude liegenden Gastraumfläche von einer Wechselnutzung ausgegangen. Für die darüber hinaus gehende Freischankfläche ist bei genehmigungspflichtigen Anlagen der zusätzliche Stellplatznachweis erforderlich.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

§ 3

Größe und Beschaffenheit der KFZ- und Fahrradabstellplätze

- (1) Für die Größe der KFZ-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) Die Anordnung von Stellplätzen hintereinander, sog. „gefangene Stellplätze“, sind nicht zulässig. Die jederzeitige Benutzbarkeit der Stellplätze muss gewährleistet sein.
- (3) Oberirdische Stellplätze sind grundsätzlich in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z. B. aus Mineralbeton, Schotterrasen, Rasensteinen, als Drainpflaster oder als Pflaster aus Naturstein oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen).
- (4) Bei der Schaffung von Stellplätzen an öffentlichen Straßen dürfen öffentliche Parkplätze nicht verloren gehen, ausgenommen ist hier die Ein- und Ausfahrt. Bei mehr als 5 zusammenhängenden oberirdischen Stellplätzen ist eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zu schaffen.

- (5) Die Stadt kann aus Gründen des Ortsbildes, des Umweltschutzes (z. B. Lärm- und Geruchsbelästigungen) und der Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs anstatt oberirdischen Stellplätzen den Bau von Tiefgaragen verlangen.
- (6) Bei der Errichtung von Tiefgaragen gelten folgende Anforderungen an die äußere Gestaltung:
Die Dachflächen der Tiefgaragen sind dauerhaft extensiv zu begrünen; die Substratschichtdicke hat mind. 8,0 cm zu betragen. Oberhalb der Tiefgaragendecke ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mind. 0,6 m Tiefe zu gewährleisten.
- (7) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie die beabsichtigte Grünordnung nicht beeinträchtigt werden.
- (8) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5 m² aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.
- (9) Jeder Fahrradabstellplatz muss direkt zugänglich sein.
- (10) Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Außentreppen mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein.
- (11) Die Fahrradabstellplätze sollen mit einem Ordnungssystem ausgestattet werden.
- (12) Fahrradabstellplätze für die Nutzung Wohnen sollen mehrheitlich über einen Wetterschutz verfügen.

§ 4

Ablösung

- (1) Können die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes nach entsprechender rechtlicher Sicherung gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde hergestellt werden, besteht auf Antrag die Möglichkeit zur Ablösung der Stellplatzpflicht im Rahmen einer vertraglichen Regelung vor Erteilen der Baugenehmigung (Ablösungsvertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde.
- (2) Die Ablösung erfolgt durch die Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Stadt.
Die Stellplatzablöse ist zu verwenden 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 und sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsinfrastruktur.
- (3) Der Ablösebetrag beträgt je KFZ-Stellplatz 12.500,-- Euro und je Fahrradstellplatz 1.000,-- Euro.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist mit Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

- (5) Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn er das Bauge-such zurücknimmt oder wenn die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Ein be-reits bezahlter Ablösungsbetrag wird zinslos erstattet. Bei einer Änderung der Planung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.

§ 5

Abweichungen

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

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vor-sätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt zum 1. August 2026 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 1. September 2025 außer Kraft.

Sonthofen, den 16.07.2026

STADT SONTHOFEN

gez.: Martina Neusinger
Erste Bürgermeisterin

Hinweis:

Lesefassung mit Stand vom 09.07.2026, bekannt gemacht im digitalen Amtsblatt der Stadt Sonthofen vom 21.07.2026, Nr. 18

Fußnoten

- 1) NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2
- 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. –
- 5) Wohnfläche = als Wohnfläche zählt die Wohnfläche ohne Terrasse und Balkon; jedoch sind u. a. Loggien, Wintergärten usw. hinzu zu rechnen.
- 6) Geringer Besucherverkehr = hierzu zählen z. B. reine Terminpraxen oder Büro- und Verwaltungsräume in denen nachweislich eine geringe Besucheranzahl zu erwarten ist.
Erheblicher Besucherverkehr = hierzu zählen z. B. Praxen mit Notfall- und Schmerzpatientenbehandlung, Gemeinschaftspraxen und Ambulanzen.
- 7) Besucherstellplätze = diese Stellplätze müssen als solche gekennzeichnet und für die Besucher jederzeit anfahrbar sein.

NF (NUF) = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2 (Gliederung der Netto-Grundfläche)

Die Berechnungen der Grundflächen sind für jedes Bauwerk getrennt aufzustellen. Dies gilt auch, wenn auf einem Grundstück mehrere Bauwerke vorhanden bzw. geplant sind.

NF(V) = Verkaufsnutzfläche

Verkaufsnutzfläche ist die Nettogrundfläche aller dem Kundenverkehr 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 = Nettogastraumfläche

Die Nettogastraumfläche ist die Nettogrundfläche der nutzbaren Gastraumflächen einschließlich Thekenbereich ohne Küche, Toiletten und sonstige Betriebs- und Lagerflächen

Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen vom 1. August 2026

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrrad-abstellplätze
1	Wohngebäude		
1.1.	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis 60 m ² Wohnfläche ⁵⁾	2 Stellplätze, zus. 1 Stellplatz für die Einliegerwohnung	
1.1.1	Einfamilienhäuser bis 60 m ² Wohnfläche ⁵⁾	1 Stellplatz	
1.1.2	Einfamilienhäuser über 60 m ² Wohnfläche ⁵⁾	2 Stellplätze	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen**		
1.2.1	Wohnungen bis 60 m ² Wohnfläche ⁵⁾	1 Stellplatz je Wohnung	1 Stellplatz je Wohnung
1.2.2	Wohnungen über 60 m ² Wohnfläche ⁵⁾	2 Stellplätze je Wohnung	2 Stellplätze je Wohnung
1.2.3		zusätzlich 10 % der Summe der Stellplätze, mind. 1 Stellplatz als Besucherstellplatz ^{7)*}	
1.2.4	Ferienwohnungen	1 Stellplatz je Wohnung bis 60 m ² , 2 Stellplätze je Wohnung über 60 m ²	2 Stellplätze je Wohnung
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen, Seniorenwohnanlage („betreutes Wohnen“)	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 2 Stellplätze	1 Stellplatz je 4 Wohneinheiten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein und Räume mit geringem Besucherverkehr ⁶⁾	1 Stellplatz je 40 m ² NF	1 Stellplatz je 150 m ² NF ¹⁾

2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Praxen und dergl.) ⁶⁾	1 Stellplatz je 30 m ² NF, mind. 3 Stellplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NF ¹⁾
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mind. 2 Stellplätze je Laden	1 Stellplatz je 100 m ² NF (V) ²⁾ , mindestens 2 Stellplätze je Laden
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	1 Stellplatz je 150 m ² NF (V) ²⁾ , mind. 5 Stellplätze
4	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
4.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	1 Stellplatz je 40 m ² NGRF ³⁾ 1 Stellplatz je 30 m ² Freischankfläche
4.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NF, mind. 3 Stellplätze	1 Stellplatz je 50 m ² NF ¹⁾
5	Gewerbliche Anlagen		
5.1	Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NF, oder je 3 Beschäftigte	1 Stellplatz je 150 m ² NF ¹⁾ oder je 5 Beschäftigte ⁴⁾
5.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NF, oder je 3 Beschäftigte	1 Stellplatz je 500 m ² ^{1) 2) 4)}

*hier darf die Höchstanzahl von 2 Stellplätzen je Wohnung nicht überschritten werden

**ausgenommen sind Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht