

Kemptener Stadtrecht

Satzung der Stadt Kempten (Allgäu)
über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für
Kraftfahrzeuge und Stellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung - StPIS)
vom 11.12.2025

| | Seite |
|--|-------|
| § 1 Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen | 1 |
| § 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen | 2 |
| § 3 Ermäßigung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze | 2 |
| § 4 Herstellung und Ablöse der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze | 3 |
| § 5 Anforderungen an die Herstellung | 3 |
| § 6 Abweichungen | 4 |
| § 7 Schlussbestimmungen und Übergangsvorschrift | 4 |

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254),

folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen

- (1) Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Stadtgebiet Kempten. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b Halbsatz 2 BayBO). Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.
- (2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz-Stellplätze) im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Fahrradabstellplätze im Sinne dieser Satzung sind Fahrradkeller, Fahrradgaragen und sonstige Stellplatzflächen für Fahrräder außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, bei deren Nutzung ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen (u.a. Kraftwagen und Krafträder) bzw. Fahrrädern (einschließlich E-Bikes und Pedelecs) zu erwarten ist, sind geeignete Kfz- Stellplätze bzw. Fahrradabstellplätze herzustellen. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen – ausgenommen der in § 1 Abs. 1 S. 2 aufgeführten – sind geeignete Kfz-Stellplätze bzw. Fahrradabstellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder nach Abs. 1 bemisst sich nach der als Anlage 1 dieser Satzung beigefügten Auflistung „Stellplatzzahlen“, die Bestandteil dieser Satzung ist. 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 zu ermitteln.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze bzw. Fahrradabstellplätze getrennt nach den jeweiligen nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Kfz-Stellplätzen bzw. Fahrradabstellplätzen 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 Kfz-Stellplätze bzw. Fahrradabstellplätze.
- (5) Ergibt sich bei der Ermittlung der notwendigen Kfz- Stellplätze bzw. Fahrradabstellplätze ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, kann die Zahl der notwendigen Stellplätze unter Beachtung der Obergrenzen gemäß der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung entsprechend erhöht oder verringert werden.
- (6) Werden bestehende Wohngebäude, für die bisher keine Stellplätze tatsächlich nachgewiesen wurden, abgerissen oder komplett zurückgebaut, so können bei Wiederaufbau eines nach öffentlichem Recht zulässigen Wohngebäudes an gleicher Stelle Stellplätze auch wie folgt angerechnet werden: Soweit im bisherigen Genehmigungsbescheid ein Stellplatzbedarf festgesetzt war, wird dieser angerechnet. Ansonsten ist der vor Abbruch bzw. Rückbau bestehende konkrete Bestand einschließlich der Größe der Wohnungen im Bauantragsverfahren für den Wiederaufbau nachzuweisen (z.B. durch entsprechende Dokumentation) und ein fiktiver Stellplatzbestand zu errechnen anhand des aktuellen Stellplatzschlüssels.

§ 3 Ermäßigung der Zahl der notwendigen Kfz- Stellplätze

Lagebedingte Ermäßigung

- (1) Eine Ermäßigung um 10% der nach § 2 dieser Satzung notwendigen, gerundeten Kfz- Stellplätze ist für die nutzungen in dem Geltungsbereich der Zone „gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV“, die in dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan „Lagebedingte Reduzierung nachzuweisender Stellplätze aufgrund guter Erreichbarkeit mit dem ÖPNV“ vom 12.11.2025 abgegrenzt ist, zu gewähren. Die Anlage 2 ist Bestandteil dieser Satzung.

- (2) Von der Ermäßigung sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.
- (3) Die Rundungsregel des § 2 Abs.4 Satz 1 gilt entsprechend.

§ 4 Herstellung und Ablöse der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (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 durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Kempten (Allgäu) im Grundbuch 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.
- (3) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze gegenüber der Stadt Kempten (Allgäu) übernommen werden (Ablösevertrag).

Der Ablösebetrag beträgt im gesamten Stadtgebiet einheitlich 10.000 € je Kfz-Stellplatz und 600 € je Fahrradabstellplatz.

- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Abs. 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.

§ 5 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.
- (3) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz für Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung. Gleiches gilt für hintereinanderliegende Kfz- Stellplätze, die nicht unabhängig voneinander angefahren werden können (sog. gefangene Kfz-Stellplätze).
Ausnahmsweise kann ein solcher Stauraum oder gefangener Stellplatz bei reinen Wohngebäuden mit nur einer Wohneinheit als notwendiger Stellplatz anerkannt werden. Ist zusätzlich eine Einliegerwohnung bis maximal 100 m² Wohnfläche (vgl. Anlage 1) vorhanden, können die der Hauptwohnung zuzuweisenden Stellplätze ggf. auch gefangene Kfz-Stellplätze sein, wobei der Stellplatz für die Einliegerwohnung unabhängig von denen für die Hauptwohnung anfahrbar sein und bleiben muss.

§ 6 Abweichungen

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

§ 7 Schlussbestimmungen und Übergangsvorschrift

Diese Satzung tritt zum 01.01.2026 in Kraft.

Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die bisherige Stellplatzsatzung vom 16. Februar 2010 [bekannt gemacht am 12. März 2010 (StABI KE 7/10)], zuletzt geändert am 01. September 2025 (StABI KE 29/25), außer Kraft.

Für Bauanträge, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung bei der Stadt Kempten (Allgäu) eingegangen sind, ist die Stellplatzsatzung vom 16.02.2010 in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden, soweit der Antragstellende nicht ausdrücklich erklärt, dass die hiesige Satzung Anwendung finden soll.

Anlagen

- 1 Stellplatzzahlen
- 2 Lagebedingte Reduzierung nachzuweisender Stellplätze aufgrund guter Erreichbarkeit mit dem ÖPNV