



GEMEINDE KÖNIGSDORF
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

**Satzung über die Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen für
Kraftfahrzeuge und die Gestaltung von Garagen
(Garagengestaltungssatzung – GaGS -)**

Die Gemeinde Königsdorf erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 09.12.2024 (GVBl. S. 573) und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) ¹Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gebiet der Gemeinde Königsdorf. ²Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b Halbsatz 2 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) ¹Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. ²Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) ¹Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 1 zu dieser Satzung, die Bestandteil dieser Satzung ist. ²Ist 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) ¹Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. ²Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

- (4) ¹Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. ²Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.¹⁾

§ 3 Herstellung von Stellplätzen

- (1) ¹Die nach § 2 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. ²Bei 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 (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30.11.1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) ¹Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. ²Es gilt Art. 7 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Durch Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.²⁾

¹⁾ Hinweis: Bei der Anwendung der Rundungsregelung nach § 2 Abs. 4 der Stellplatzsatzung ist seitens des Bauvollzugs darauf zu achten, dass die Obergrenzen der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung nicht überschritten werden dürfen.

²⁾ Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO können eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischen oder wohnklimatischem Wert verboten werden. Gestalterisch können diese Lasten insbesondere durch Eingrünung und Durchgrünung mit Gehölzen und mit der Pflanzung von Bäumen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayBO oder aber dadurch, dass zu der im Sinne Art. 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO zu vermeidenden Bodenversiegelung die Herstellung von Stellplätzen mit wasseraufnahmefähigen Materialien erfolgt, verhindert werden.

Überdies haben Gemeinden nach § 8 Abs. 1 Klimaanpassungsgesetzes bei ihren Entscheidungen die Ziele der Klimaanpassung integriert zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die bereits eintretenden als auch zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, insbesondere die Erzeugung und Verstärkung eines lokalen Wärmeinseleffektes sowie die Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen.

§ 5 Gestaltung von Garagen und Carports

- (1) ¹Garagen sind grundsätzlich mit einem Satteldach zu versehen, dessen First mittig über der längeren Baukörperausdehnung liegt. ²Das Satteldach muss in Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude entsprechen. ³Die Dachneigung darf maximal 30° betragen, wenn das Hauptgebäude steiler ist. ⁴Eine mittelsteile Dachneigung bis 38° ist im Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen und der Gemeinde Königsdorf zulässig (z. B. Denkmalnähe).
- (2) Flachdachgaragen sind nur dann zulässig, wenn aufgrund der Geländeform und der Lage des Bau- bzw. des benachbarten Grundstückes nur die Errichtung einer Flachdachgarage möglich und sinnvoll ist (z. B. Einbau einer Garage in das Hanggelände).
- (3) ¹Grenzgaragen i. S. von Art. 6 Abs. 7 BayBO müssen mit ihrer Giebelwand an der nachbarlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, damit ein Garagenanbau auf dem Nachbargrundstück möglich ist. ²An vorhandene Grenzgaragen mit Flachdach muss straßenseitig profilgleich, gleich hoch und giebelständig zur Grenze angebaut werden. ³An vorhandene Grenzgaragen mit Giebelwand zur Grundstücksgrenze muss straßenseitig profilgleich und gleich hoch angebaut werden; Dachneigung und Dachdeckung sind dem bestehenden Garagendach anzupassen.
- (4) ¹Ausnahmsweise dürfen Grenzgaragen traufseitig zur Nachbargrenze errichtet werden, wenn ein (profilgleicher) Anbau auf dem Nachbargrundstück unmöglich, oder unwahrscheinlich ist. ²Auch in diesem Fall sind die Grenzgaragen allseitig mit ortsüblichem Dachüberstand zu versehen.
- (5) Garagen, ohne direkte Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus müssen von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.
- (6) ¹Einzelgaragen, die mit ihrer Längsseite (direkt) mit dem Hauptgebäude verbunden und maximal 3,50 m breit sind, dürfen auch mit einem Pultdach (First entlang der Außenwand des Hauptgebäudes) versehen werden. ²Bis zu einer Neigung von 27° muss die Dachneigung des Hauptgebäudes übernommen werden. ³Bei steileren Hauptgebäuden darf die Pultdachneigung bis zum Mindestwert von 15° reduziert werden.
- (7) Wandverkleidungen aus Blech, Kunststoff und Faserbeton sind ebenso unzulässig, wie Dacheindeckungen aus gewellten Platten.
- (8) ¹Seitlich offene Stellplatzüberdachungen (Carports) sind ohne (sichtbare) Dachneigung dann zulässig, wenn sie wie eine Pergolakonstruktion in Erscheinung treten, d. h. die profilierte Balkenkonstruktion darf nicht von oben abgedeckt werden. ²Allenfalls können dünne Platten (z. B. aus Sicherheitsglas) untergehängt oder im unteren Balkendrittel eingenetet werden.

§ 6 Stauraum

- (1) ¹Zwischen der Einfahrt in eine Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe eingehalten werden. ²Abweichungen kann das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Königsdorf zulassen, wenn eine Verkehrsgefährdung ausgeschlossen ist.
- (2) Der Stauraum vor Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

§ 7 Nebengebäude

Die in Art. 6 Abs. 7 und Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO zulässigen freistehenden Nebengebäude sind sinngemäß wie Garagen zu behandeln (siehe § 5).

§ 8 Abweichungen

Abweichungen von dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO zugelassen werden.

§ 9 Inkrafttreten

¹Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. ²Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung vom 24.01.2017 außer Kraft.

Königsdorf, den 01.10.2025

Rainer Kopnicky
Erster Bürgermeister

