

## **Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung)**

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), erlässt die Gemeinde Stephanskirchen folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich und Begriffsdefinition**

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Stephanskirchen. Soweit in rechtsgültigen Bebauungsplänen von dieser Satzung abweichende Regelungen getroffen werden, gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dieser Satzung vor.
- (2) Soweit in dieser Satzung von Stellplätzen die Rede ist, sind sowohl Kfz- wie auch Fahrradstellplätze gemeint.

### **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen**

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,
  - wenn Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
  - wenn bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum, auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO i. V. m. § 6 dieser Satzung erheblich erschwert oder verhindert würde.
- (2) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die einen zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, sind Fahrradstellplätze entsprechend dieser Satzung herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.

### **§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze**

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Anlage 1 zu dieser Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage 1 aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.
- (2) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.
- (3) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
- (4) Die Stellplätze müssen mit der Ingebrauchnahme der die Stellplatzpflicht auslösenden Anlage nach § 2 zur Verfügung stehen und solange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung

und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgeblichen Verhältnisse nicht ändern. Bei einer teilweisen Ingebrauchnahme der Anlage müssen die auf den Anlagenteil entfallenden Stellplätze zur Verfügung stehen.

#### **§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht**

- (1) Die Stellplatzpflicht wird erfüllt durch Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).
- (2) Die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

#### **§ 5 Gestaltung und Ausstattung von Kfz-Stellplätzen**

- (1) Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sind, soweit funktional möglich, wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen).
- (2) Kfz-Besucherstellplätze sind so anzulegen, dass Sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus leicht und auf kurzem Weg zu erreichen sind. Sie dürfen außerhalb des in der Anlage 2 als Zone I (Ortskernbereich) festgelegten Bereichs nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

#### **§ 6 Lage, Beschaffenheit, Gestaltung und Ausstattung von Fahrradstellplätzen**

- (1) Notwendige Fahrradstellplätze sind so herzustellen, dass sie gut zugänglich, beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen verkehrssicher erreichbar sind.
- (2) Notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten müssen eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und dem Fahrrad einen sicheren Stand ermöglichen. Anlehnbügel sind nicht zulässig. In Gebäuden sind auch andere gesicherte Fahrradabstellmöglichkeiten realisierbar. Ab 5 notwendigen Fahrradstellplätzen sind alle notwendigen Fahrradstellplätze zu überdachen.
- (3) Die Fläche eines notwendigen Fahrradabstellplatzes soll 0,75 m x 2,00 m nicht unterschreiten. Diese Fläche kann bei Verwendung von geeigneten Ordnungssystemen unterschritten werden. Die Mindestabstände im Ordnungssystem müssen bei ebenerdiger Einstellung mindestens 0,70 m, bei Hoch- und Tiefstellung mindestens 0,60 m, jeweils gemessen ab dem Fahrradrahmen, betragen.
- (4) Bei Gebäuden, für die mindestens 5 Fahrradstellplätze nachzuweisen sind, ist jeder 5. Fahrradstellplatz für ein Lastenfahrrad mit einer Mindestbreite von 1,20 m und einer Länge von 2,80 m vorzusehen.

#### **§ 7 Grundstückszufahrten und Stellplatzanordnung**

Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so gering wie möglich zu halten. Bei mehr als 2 Kfz-Stellplätzen je Grundstück sind diese deshalb so anzuordnen, dass sie über eine gemeinsame Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden und nicht direkt von der Verkehrsfläche aus angefahren werden können. Bei allen Grundstückszufahrten gilt, dass die Breite der Zufahrt 5 m je Grundstück nicht überschreiten darf. Sind infolge von Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden zusätzliche

Kfz-Stellplätze nachzuweisen, kann von der vorstehenden Regelung abgewichen werden, wenn ansonsten ein Nachweis der erforderlichen Kfz-Stellplätze nicht möglich wäre.

### **§ 8 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Kfz-Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.
- (2) Die Ablösung von Fahrradstellplätzen ist außerhalb des in der Anlage 2 als Zone I (Ortskernbereich) festgelegten Bereichs ausgeschlossen. Innerhalb der Zone I können Fahrradstellplätze durch Abschluss eines Ablösungsvertrages abgelöst werden, wenn der Bauherr die Fahrradstellplätze nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Bei Bauvorhaben, die im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelt werden, ist der Ablösungsvertrag vor der Mitteilung der Gemeinde nach Art. 58 Abs. 3 Satz 4 BayBO bzw. vor Ablauf der Monatsfrist nach Art. 58 Abs. 3 Satz 3 BayBO abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 10.000,-- € pro Kfz-Stellplatz und auf 1.500,-- € je Fahrradstellplatz festgesetzt.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist einen Monat nach Ingebrauchnahme der die Stellplatzpflicht auslösenden Anlage nach § 2 zur Zahlung fällig. Bei einer teilweisen Ingebrauchnahme der Anlage ist der Teil des Ablösungsbetrags zur Zahlung fällig, der auf den in Gebrauch genommenen Anlagenteil entfällt. Die vollständige oder teilweise Ingebrauchnahme ist der Gemeinde vom Bauherrn unverzüglich anzuzeigen.

### **§ 9 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen zugelassen werden.

### **§ 10 In-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Stellplatz- und Garagensatzung vom 30.06.2008, zuletzt geändert durch Satzung vom 07.06.2021, außer Kraft.

Stephanskirchen, 07.01.2022  
Gemeinde Stephanskirchen

Mair  
1. Bürgermeister

„Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Stephanskirchen

Notwendige Zahl der Stellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Kfz-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze	hiervon für Besucher in %
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>			
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung > 100 m <sup>2</sup> WF <sup>1)</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung 50 -100 m <sup>2</sup> WF <sup>1)</sup> 1 Stellplatz je Wohnung < 50 m <sup>2</sup> WF <sup>1)</sup> 0,5 Stellplätze bei Wohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayer. Wohnraumförderungsgesetz besteht	2 Stellplätze je Wohnung > 100 m <sup>2</sup> WF <sup>1)</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung 50 -100 m <sup>2</sup> WF <sup>1)</sup> 1 Stellplatz je Wohnung < 50 m <sup>2</sup> WF <sup>1)</sup>	0,5 Stellplätze pro Wohneinheit
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	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	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	1 Stellplatz je 3 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> NF <sup>2)</sup>	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</sup>	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</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	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, großflächige Einzel- handelsbetriebe)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	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	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	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	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	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> Hallenfläche	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	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	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	2 Stellplätze je Spielfeld	-

5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	6 Stellplätze je Minigolfanlage	-
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	4 Stellplätze je Bahn	-
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	1 Stellplatz je 5 Boote	-
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	-
5.14	Spiel- und Sportanlagen im Freien, die nach ihrer Art dazu bestimmt sind, ausschließlich oder ganz überwiegend von Kindern und Jugendlichen genutzt zu werden (z. B. Kinderspielplätze, Dirtparks)	0 Stellplätze	1 Stellplatz je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	-
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>			
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 15 m <sup>2</sup> Gastfläche Für Wirts- und Biergärten müssen Stellplätze nur dann nachgewiesen werden, soweit die Fläche des Wirts- oder Biergartens die im Gebäude liegende Gasträumfläche übersteigt	1 Stellplatz je 15 m <sup>2</sup> Gastfläche Für Wirts- und Biergärten müssen Stellplätze nur dann nachgewiesen werden, soweit die Fläche des Wirts- oder Biergartens die im Gebäude liegende Gasträumfläche übersteigt	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplätze je 6 Betten (für Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 und 6.2)	1 Stellplätze je 6 Betten (für Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 und 6.2)	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	1 Stellplatz je 15 Betten	75
<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten</b>			
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</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	1 Stellplatz je 5 Schüler	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	1 Stellplatz je 5 Studierende	-
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	1 Stellplatz je 15 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	-
8.4	Tageseinrichtungen für bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	2 Stellplätze	-
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	1 Stellplatz je 8 Besucherplätze	-
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	1 Stellplatz je 5 Auszubildende	-
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</sup> oder je 3 Beschäftigte	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</sup> oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</sup> oder je 3 Beschäftigte	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NF <sup>2)</sup> oder je 3 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	1 Stellplatz je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	-
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage <sup>3)</sup>	0 Stellplätze	-
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>			
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens 10 Stellplätze	1 Stellplatz je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens 10 Stellplätze	-

1) WF = Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung

2) NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

3) zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein“

# Anlage 2 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Stephanskirchen

## Zulässigkeit von Besucherstellplätzen in Tiefgaragen und Ablösung von Fahrradstellplätzen

- Zone I: Ortskern
- Zone II: restliches Gemeindegebiet

M 1 : 5000

