

## **Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)**

Die Gemeinde Otterfing erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert am 24.07.2020 (GVBl S. 350) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl S. 286) folgende

### **Satzung**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen. Diese Satzung ersetzt die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 10.04.1996.

#### **§ 2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

(1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 2 und 3 auf eine ganze Zahl festzustellen.

(2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

(3) Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind auch die insoweit erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und einspurige Kraftfahrzeuge herzustellen. Dies gilt auch für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten. Die Anzahl richtet sich nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage auf Basis der Richtzahlenliste.

(4) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Pro 400 qm Nutzfläche ist 1 LKW-Stellplatz nachzuweisen (siehe Richtzahlenliste). Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.

(6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

(7) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.

(8) Für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten ist mindestens ein Ladepunkt für Elektromobilität anzulegen. Im Übrigen wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) verwiesen. Für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten sowie für Einzelhandelsgeschäfte, Beherbergungsbetriebe und Gaststätten sind für Fahrradabstellplätze Stromanschlusspunkte vorzusehen.

### **§ 3 Lage, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze**

(1) Die KFZ-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen und auf Dauer zur Verfügung zu halten. Die Herstellung ist auch auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe (max. 50 m entfernt) zulässig, wenn dessen Benutzung auf Dauer für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

(2) Stellplätze für Besucher sind oberirdisch anzulegen und müssen leicht auf kürzestem Wege von der Verkehrsfläche erreichbar sein, und den Versiegelungsgrad geringstmöglich zu halten.

(3) Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

(4) Es ist eine ausreichende und naturgerechte Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; vorrangig ist Pflasterrasen oder gleichwertiges sickerfähiges Material zu verwenden. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für insgesamt mehr als 5 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen mit einer max. Höhe bis 80 cm anzulegen.

(5) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(6) Die Mindestgröße für einen Stellplatz beträgt 2,50 m x 5,30 m. Ausgenommen sind Längsstellplätze. Diese müssen eine Mindestgröße von 2,30 m x 5,50 m haben. Im Übrigen gelten die Anforderungen hinsichtlich der Breite der Fahrgassen, Zu- und Abfahrten und Tiefgaragenrampen gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

(7) Der Stauraum vor einer Garage wird nicht als Stellplatz gewertet. Ausgenommen sind Besucherstellplätze. Hintereinander angelegte Stellplätze werden nur dann als Stellplätze angerechnet, wenn diese ohne Überfahren eines anderen Stellplatzes erreichbar sind.

(8) Die Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass keinerlei Oberflächenwasser auf öffentlichen Verkehrsgrund gelangen kann.

(9) Garagenvorplätze und Stellplätze sind so auszustatten, dass Flächen zur Ablagerung von Schnee auf dem eigenen Grundstück ausreichend zur Verfügung stehen. Erforderlichenfalls ist auf Einfriedungen oder Hecken ganz oder teilweise zu verzichten.

(10) Die für die Anlage von Stellplätzen ggf. erforderlichen baulichen Änderungen an der angrenzenden Verkehrsfläche sind bei der Gemeinde zu beantragen und genehmigen zu lassen. Alle damit zusammenhängenden Kosten hat der Antragsteller zu tragen. Dies gilt auch für erforderliche Versetzungen von Straßenlaternen.

#### **§ 4 Stellplatzablösungsvertrag**

(1) Die Stellplatzverpflichtung kann durch Abschluss eines Ablösevertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann.

(2) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrages; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.

(3) Der Ablösungsbetrag beträgt pro Stellplatz mind. 12.000 €. Sofern die Kosten für eine vergleichbare Realherstellung einschl. Grundstück tatsächlich höher liegen, kann im Einzelfall eine Anpassung per Gemeinderatsbeschluss erfolgen.

(4) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

#### **§ 5 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzungen können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 3 errichtet.

## § 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.09.2021 in Kraft.

Otterfing, 20.07.2021



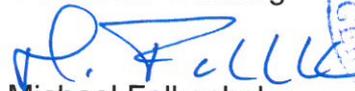
Michael Falkenhahn  
1. Bürgermeister



### **Bekanntmachungsvermerk:**

Die vom Gemeinderat am 20.07.2021 beschlossene Satzung wurde am 27.07.2021 in der Verwaltung der Gemeinde Otterfing zur Einsichtnahme während der allgemeinen Geschäftsstunden auf Dauer niedergelegt. Hierauf wurde am 27.07.2021 durch Anschlag an den Amtstafeln hingewiesen. Der Anschlag wurde am \_\_\_\_\_ wieder entfernt.

Otterfing,  
Gemeinde Otterfing



Michael Falkenhahn  
1. Bürgermeister



### Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung (-StS-) vom 20.07.2021

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl)	Zusätzlich für Besucher in %
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Wohnungen bis 50 qm in Mehrfamilienhäusern	1 Stellplatz	20 (siehe § 3 Abs. 7 der Satzung)
1.2	Wohnungen 51 qm bis 150 qm in Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhaus	2 Stellplätze je Wohnung/Haus	20 (siehe § 3 Abs. 7 der Satzung)
1.3	Wohnungen ab 151 qm in Mehrfamilienhäusern Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhaus	3 Stellplätze je Wohnung/Haus	20 (siehe § 3 Abs. 7 der Satzung)
1.4	Senioren- und Altenwohnungen	0,5 Stellplätze je Wohnung	40
1.5	Altenheime	1 Stellplatz je 12 Betten zuzügl. 1 Stellplatz pro Bediensteter	20
1.6	Asylbewerberheime	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3	
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungsräumen- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche	
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 Stellplatz je 20 qm Nutzfläche, mindestens 4 Stellplätze zuzüglich 1 Stellplatz pro Bediensteter	
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser unter 400 qm	1 Stellplatz je 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze zuzüglich 1 Stellplatz pro Bediensteter	
3.2	Verbrauchermärkte bis 800 qm	1 Stellplatz je 18 qm Verkaufsnutzfläche zuzüglich 1 Stellplatz pro Bediensteter	
3.3	Einkaufszentren	1 Stellplatz je 10 qm Verkaufsnutzfläche zuzüglich 1 Stellplatz pro Bediensteter	

3.4	Geschäftshäuser mit sehr geringem Besucherverkehr	1 Stellplatz je 60 qm Verkaufsfläche	
3.5	für alle Anlagen und Betriebe	1 Stellplatz für Lastkraftwagen je 400 qm Nutzfläche	
4.	<b>Versammlungsstätten</b>		
4.1	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Mehrzweckraum, Lichtspieltheater, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	
4.2	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	
5.	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportstätten ohne Zuschauerplätze	1 Stellplatz je 300 qm Sportfläche	
5.2	Sportplätze/Sportstadien mit Zuschauerplätzen	1 Stellplatz je 300 qm Sportfläche zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Zuschauerplätze	
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Zuschauer	1 Stellplatz je 50 qm Hallenfläche	
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Zuschauer	1 Stellplatz je 50 qm Hallenfläche zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Zuschauerplätze	
5.5	Tennisplätze ohne Zuschauer	2 Stellplätze je Spielfeld	
5.6	Tennisplätze mit Zuschauer	2 Stellplätze je Spielfeld zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.7	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	
5.8	Fitnessstudio/Gymnastik	1 Stellplatz je 40 qm Sportfläche	
5.9	Wellnessstudio/Yoga/QIGong o.Ä.	1 Stellplatz je 10 qm Sportfläche	
5.10	Kegel-/Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	
6	<b>Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten aller Art, Cafes, Stehausschänke, Diskotheken, Tanzlokale	1 Stellplatz je 15 qm Netto-Gastraumfläche od. 1 Stellplatz je 0,5 qm Stehfläche, 1 Stellplatz je 2 Sitzplätze	

		zuzüglich je 60 Sitzplätze 1 Busparkplatz	
6.2	Biergärten	1 Stellplatz je 4 Sitzplätze	
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime u.a. Beherbergungsbetriebe; Ferienwohnungen, Wohnheim	1 Stellplatz je 2 Betten zuzüglich 1 Busparkplatz je 45 Betten zusätzlich dazugehöriger Restaurantbetrieb Berechnung nach 6.1	
6.4	Disco, Pub, Tanzlokal und sonstige Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 qm Nutzfläche	
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten zuzüglich 1 Stellplatz je Bediensteter	40
7.2	Pflegeheim	1 Stellplatz je 4 Betten	20
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung, sonstige Bildungseinrichtungen</b>		
8.1	Grundschulen	1,5 Stellplätze je Klasse	
8.2	Sonstige Schulen	2 Stellplätze je Klasse zusätzlich 1 Stellplatz je 5 Schüler über 18 Jahre	
8.3	Einrichtungen der Erwachsenenbildung	1 Stellplatz je 2 Schulungsplätze	
8.4	Kindergärten, Kindertagesstätten, Krippen	1,5 Stellplätze je 20 Kinder, mindestens 4 Stellplätze	
8.5	Jugendfreizeitheim	1 Stellplatz je 3 Besucher	
8.6	Bibliotheken	1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche zuzüglich pro Mitarbeiter 0,5 Stellplätze	
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerksbetriebe	1 Stellplatz je 60 qm Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte	
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 80 qm Nutzfläche oder 1,5 Beschäftigte	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder	

		Reparaturstand, zus. 1 Stellplatz je Arbeitsplatz	
9.31	Spedition	1 Stellplatz je 3 Arbeitsplätze	
9.4	Tankstellen mit Verkaufsraum	1 Stellplatz je 10 qm Verkaufsfläche	
9.5	Automatische Waschanlage	5 Stellplätze je Waschanlage	
9.6	Selbstbedienungs-Krafffahrzeugwaschplätze	3 Stellplätze je Waschplatz	
9.7	für alle Anlagen und Betriebe	1 Stellplatz für Lastkraftwagen je 400 qm Nutzfläche	
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 qm Grundstücksfläche, mindestens 10 Stellplätze	
<b>11</b>	<b>Fahrradabstellanlagen</b>		
11.1	Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten	je Wohnung bis 50 qm 1 Fahrradabstellplatz oberirdisch in Eingangsnähe je Wohnung ab 51 qm 2 Fahrradabstellplätze in Eingangsnähe	
11.2	Ladeneinheiten	5 Fahrradabstellplätze je Ladeneinheit	
11.3	Verbrauchermärkte	Je 100 qm Verkaufsfläche 2 Fahrradabstellplätze	

Die Richtzahlen geben den durchschnittlichen Bedarf im Regelfall wieder, abhängig von der Art der Verkehrsquelle. Es wird eine Spanne eröffnet, innerhalb derer den örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen werden kann. Bei den stets erforderlichen Einzelfallentscheidungen sind die konkreten Umstände, wie Lage des Grundstücks, Zahl der Nutzer und/oder Besucher zu berücksichtigen. Die Umstände des Einzelfalls können ein Abweichen nach oben oder unten von den Richtzahlen erforderlich machen.

Die Berechnung der Zahl der erforderlichen Stellplätze setzt an unterschiedlichen Kriterien an, die sich nach der Art der Nutzung orientieren. Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt nunmehr nach der Hauptnutzfläche, wie sie in der DIN 277 Teil 2, in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung, geregelt ist.

Nebennutzflächen wie z.B. Treppenhäuser, WC-Anlagen, Gänge ect. sind bei der Berechnung nicht miteinzubeziehen.

Bei der Berechnung bleiben ferner Kantinen, Erfrischungsräume außer Ansatz. Lagerflächen lösen einen Stellplatzbedarf nur aus, wenn es sich um selbständige Lagerräume handelt.

Bei Nutzungsänderungen ist der Mehrbedarf rechnerisch zu ermitteln durch Abzug der für die bisherige Nutzung erforderlichen Zahl von Stellplätzen von der nach der Änderung/Nutzungsänderung erforderlichen Anzahl der Stellplätze. Dabei ist jeweils – rein rechnerisch – der anhand der aktuellen Rechtslage ermittelte Stellplatzbedarf zugrunde zu legen.

Entsteht durch die Änderung eine selbständig beurteilbare Einheit, so ist der Stellplatzbedarf für diese Einheit ohne Berücksichtigung des Bestandes zu ermitteln.

Ist eine Nutzung in der Tabelle genannten Richtzahlen nicht aufgeführt, so ist der Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.