

**Satzung über die Anzahl, die Ablösung und die Gestaltung von Stellplätzen für
Kraftfahrzeuge und Fahrräder der
Gemeinde Steinkirchen
(Garagen- und Stellplatzsatzung)
vom 26.04.2022**

Die Gemeinde Steinkirchen erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Art. 47 Abs. 2 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) in Verbindung mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) folgende Satzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das Gemeindegebiet der Gemeinde Steinkirchen mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten. Sie ist bei allen baulichen Maßnahmen und Nutzungsänderungen anzuwenden, bei denen ein Stellplatzbedarf ausgelöst wird. Diese Satzung gilt auch dann, wenn in verbindlichen Bebauungsplänen kein bestimmter Stellplatzschlüssel anwendbar ist.

**§ 2
Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht

- wenn eine bauliche Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen zu erwarten ist. Das 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 erheblich erschwert oder verhindert würde (Art. 47 Abs. 1 BayBO).

**§ 3
Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen besteht

- wenn eine bauliche Anlage errichtet wird, deren Nutzung einen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lässt, oder

- wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist.

§ 4

Anzahl der erforderlichen Stellplätze

- (1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Fahrradstellplätze (Stellplatzbedarf) sind 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 Abrundung 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) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen gem. der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S 694) zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Kradfahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von entsprechenden Zweirädern nachzuweisen.
- (6) 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 (Doppelnutzung).
- (7) Wird der Vorplatz von Garagen und Carports zum Stellplatznachweis verwendet, so können die Stellplätze der Garagen und Carports nicht auf den Stellplatznachweis angerechnet werden (gefangene Stellplätze).

§ 5

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht (Nachweis)

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).
- (2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem in der Regel nicht mehr als ca. 150 Meter Fußweg beträgt. Der Stellplatznachweis auf einem fremden oder anderen als dem Baugrundstück ist durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers des Baugrundstückes und durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde auf Dauer im Grundbuch abzusichern.
- (3) Fahrradabstellplätze müssen auf dem Baugrundstück nach Möglichkeit in Eingangsnähe errichtet werden. Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher und gut zugänglich sein. Fahrradabstellplätze müssen ferner eine spezifische Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrradabstellplatz aufweisen und entsprechende Wendeflächen vorsehen. Jeder Fahrradabstellplatz muss direkt zugänglich sein.
- (4) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Abs. 2 nicht errichtet werden, wenn
 - Aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
 - das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet oder die Verkehrssicherheit nicht gegeben ist,
 - die Lärmvermeidung Vorrang hat oder sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.
- (5) Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage auf dem Baugrundstück oder in der Nähe. Für die Herstellung, die Unterhaltung und die Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen, die in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, gilt Art. 47 BayBO.

§ 6

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

- (1) Bei Mehrfamilienhäusern sind ab der 5ten Wohneinheit zusätzliche Besucherstellplätze nachzuweisen, die erforderliche Anzahl ist in der Anlage (Richtzahlenliste) dargestellt. Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein; sie dürfen grundsätzlich nicht in der Tiefgarage nachgewiesen werden.
- (2) Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie ohne besondere Ortskenntnisse auffindbar sind.

- (3) Für Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 zusammenhängenden Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.
- (4) Als Mindestmaß gilt eine Kfz.-Stellplatzfläche von 5 Meter x 2,50 Meter. Im Übrigen gelten bei der Anlegung von Stellplätzen und Garagen sowie der Fahrgassen die Maße nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV).
- (5) Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- (6) Die erforderliche Absenkung der Bordsteine hat auf Kosten der jeweiligen Bauherren oder Grundstückseigentümer zu erfolgen. Gleiches gilt für eine ggf. erforderliche Versetzung von Verteilerkästen, Straßenleuchten, Straßenbegleitbepflanzungen, etc.
- (7) Die Vorschriften nach Art. 48 BayBO über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen zur Benutzung durch Behinderte, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern sind zu beachten. Die Anzahl der erforderlichen Behindertenparkplätze wird von der Gemeinde im Einzelfall festgelegt.

§ 7

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen Bauherrn und der Gemeinde und Bezahlung des Ablösungsbetrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die 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) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 10.000 € pro Stellplatz festgesetzt.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist einen Monat nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Bei bereits erfolgter Nutzung – auch ohne Baugenehmigung (z. B. Schwarzbau) – oder wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist der Ablösungsbetrag spätestens innerhalb von 30 Tagen nach Zugang des Ablösungsvertrages zur Zahlung fällig.
- (5) Kann der Bauherr oder ein sonstiger Verpflichteter, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung ist der von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablö-

sungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht. Die Rückforderung ist schriftlich zu beantragen.

§8

Tiefgaragen und Duplexgaragen

- (1) In der Tiefgarage dürfen höchstens 2/3 der notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Die übrigen nachzuweisenden Stellplätze sind als Freiflächenstellplätze anzulegen.
- (2) Bei der Ausweisung von Stellplätzen in einer Tiefgarage für eine gewerbliche Nutzung darf diese während der Arbeits-, Geschäfts- oder Öffnungszeiten nicht geschlossen werden. Die Zufahrtstore sind in diesen Fällen geöffnet zu lassen.
- (3) Duplex-Garagen (mehrstöckige Garagen) werden nur in Tiefgaragen ab mindestens 10 Stellplätze zugelassen (nicht bei Einzelgaragen).
- (4) Duplex-Stellplätze in Tiefgaragen dürfen nur einen Anteil von 50 % der Tiefgaragenstellplätze aufweisen.
- (5) Für Besucherstellplätze sind Duplex-Garagen ausgeschlossen.

§ 9

Zeitpunkt der Herstellung

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit oder Nutzung der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und solange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

§ 10

Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Zu den Vorschriften dieser Satzung können von der Gemeinde im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO zugelassen werden.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Ziffer 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der Bayerischen Bauordnung ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung oder die örtliche Bauvorschrift auf

diese Bußgeldvorschrift verweist. Bei Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften dieser Stellplatzsatzung ist ein Bußgeldtatbestand nach Art. 79 Abs. 1 Ziffer 1 BayBO erfüllt.

§ 12 Übergangsregelungen

Bei Um- und Anbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden wird für die neu zu schaffenden oder umgenutzten Räumlichkeiten diese Satzung zugrunde gelegt. Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt der baurechtlichen Entscheidung. Für bestehende baurechtliche Genehmigungen besteht Bestandsschutz.

§ 13 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01. Mai 2022 in Kraft.

Gemeinde Steinkirchen
Steinkirchen, den 26.04.2022

Johann Schweiger
Erster Bürgermeister



Anlage zu § 5 und § 6:

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, soweit abweichend von den Richtzahlen für Verkehrsquellen gem. der Anlage zur GaStellV

1. Wohngebäude:

1.1 Einfamilienhäuser, Häuser einer Hausgruppe und Doppelhaushälften mit 1 Wohneinheit (WE)

bis 120 qm Wohnfläche
2 Kfz-Stellplätze

ab 121 qm Wohnfläche
3 Kfz-Stellplätze

1.2 Zwei- und Mehrfamilienhäuser

bis 40 qm Wohnfläche je WE
1 Kfz-Stellplatz, 1 Fahrradabstellplatz

bis 120 qm Wohnfläche je WE
2 Kfz-Stellplätze, 2 Fahrradabstellplätze

bis 160 qm Wohnfläche je WE
3 Kfz-Stellplätze, 3 Fahrradabstellplätze

ab 161 qm Wohnfläche je WE
4 Kfz-Stellplätze, 4 Fahrradabstellplätze

Bei Zweifamilienhäusern sind keine Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Ab 5 Wohneinheiten sind 10% der entsprechend der Stellplatzberechnung für diese Wohnungen erforderlichen Stellplätze zusätzlich als Besucherstellplätze auszuweisen. 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.

1.3 Wochenend- und Ferienhäuser sowie Tiny-Häuser bis 40 qm Wohnfläche

Je WE 1 Stellplatz, mind. jedoch
1 Kfz-Stellplatz pro Haus, 1 Fahrradabstellplatz

2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein *1)

je 30 qm Nutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz

2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume (z. B. Steuer- und Rechtsanwaltskanzleien), Praxen und dergleichen
je 20 qm Nutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz

jedoch mindestens 1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz je Aufenthaltsraum

3. Verkaufsflächen

3.1.1 Läden, Waren- und Geschäftshäuser bis 400 qm Verkaufsfläche
je 30 qm Verkaufsfläche
1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz *2)
*3)

3.1.2 Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 400 qm Verkaufsfläche
je 20 qm Verkaufsfläche
1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz *3)

3.2 Verbrauchermärkte/Einkaufszentren
je 10 qm 1 Kfz-Stellplatz, 0,2 Fahrradabstellplatz

5. Sportstätten

5.3.1 Gewerbliche Sportstätten, Fitness-Studios, Tennishallen und ähnliches

- mit Sportgeräten je 20 qm Nutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz

- ohne Sportgeräte je 40 qm Nutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz

6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

6.1 Gaststätten je 10 qm Gastraumfläche 1 Kfz-Stellplatz, 0,5 Fahrradabstellplatz

6.2 Hotels, Pensionen, Kurheime u. a. Beherbergungsbetriebe

je Zimmer 1 Kfz-Stellplatz *3), 0,2 Fahrradabstellplatz (für zugehörige Restaurationsbetriebe Zuschlag nach 6.1 unter Anrechnung der Wechsellnutzung)

6.4 Diskotheken, Pubs, Bistros, Bars, Tanzlokale und sonstige Vergnügungstätten

je 5 qm Nutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, 0,1 Fahrradabstellplatz *3)

9. Gewerbliche Anlagen

9.1 Handwerks- und Industriebetriebe

je 50 qm Nutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, 0,1 Fahrradabstellplatz
*4) *5)

9.2 Lagerräume, Lagerplätze *6), Ausstellungsfläche

Je 80 qm 1 Kfz-Stellplatz, 0,1 Fahrradabstellplatz *4)

9.3 Kraftfahrzeugwerkstätten

je Wartungs- und Reparaturstand 6 Kfz-Stellplätze

9.4 Tankstellen mit Pflegeplätzen

je Pflegeplatz 6 Kfz-Stellplätze

9.5 Kraftfahrzeugwaschplätze

je Waschplatz 5 Kfz-Stellplätze

Im Übrigen gelten die Richtzahlen des Bayer. Staatsministeriums des Innern.

*1) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. a. bleiben außer Betracht.

*2) Eine erforderliche Ladezone findet keine Anrechnung auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze.

*3) Die Besucherstellplätze (davon 75%) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.

*4) Bei offensichtlichem Missverhältnis günstigenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigte.

*5) Die Besucherstellplätze (davon 30%) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.

*6) Nur selbstständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen bis zu 20% der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt.

