

# Gemeinde Pfaffing Landkreis Rosenheim



## **Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfaffing (StS)**

**Stand 2024**

**INHALTSVERZEICHNIS:**

|  |   |
|--|---|
| § 1 Geltungsbereich .....  | 3 |
| § 2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze .....                                | 3 |
| § 3 Lage, Beschaffenheit, Gestaltung und Ausstattung von Kfz-Stellplätzen..... | 4 |
| § 4 Stellplatzablösungsvertrag.....  | 5 |
| § 5 Abweichungen .....   | 5 |
| § 6 Ordnungswidrigkeiten.....  | 5 |
| § 7 Inkrafttreten .....  | 5 |

# Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfaffing (StS)

Die Gemeinde Pfaffing erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) 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.

### § 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. Die Anzahl richtet sich nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage.

(4) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. 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.

### **§ 3 Lage, Beschaffenheit, Gestaltung und Ausstattung von Kfz-Stellplätzen**

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

(2) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) muss eine Tiefe von mindestens 5,50 m aufweisen. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

(3) Nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen für Kraftfahrzeuge müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

(4) Grundsätzlich sind mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Von dieser Anforderung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung und unter Würdigung der öffentlichen- rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

(5) Ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge muss mindestens 2,50 m x 5,50 m aufweisen. Für Stellplätze innerhalb von abgeschlossenen Tiefgaragen und Parkhäusern mit einer Fahrgassenbreite von mindestens 6 m gilt ein Mindestmaß von 2,50 m x 5,0 m. Ansonsten gelten die Vorschriften der GaStellV des Freistaates Bayern in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(6) Doppel- und Mehrfachstellplätze für Kraftfahrzeuge (Duplex) werden nur mit 75 % bei der Stellplatzberechnung anerkannt. Doppel- und Mehrfachstellplätze (Duplex) müssen grundsätzlich eine durchgehende Nutzhöhe von mindestens 2,15 m aufweisen. Sind solche Stellplätze in ihrer Nutzhöhe eingeschränkt, wird ihre Anzahl nur zu 50 % bei der Anzahl der erforderlichen Stellplätze angerechnet.

(7) Kfz-Stellplätze für Besucher sollen grundsätzlich oberirdisch ausgewiesen werden und sind als solche zu kennzeichnen. Werden Stellplätze für Besucher in Tiefgaragen ausgewiesen, ist die ungehinderte Zu- und Abfahrt von und zur öffentlichen Verkehrsfläche Tag und Nacht sicherzustellen.

Besucherstellplätze nach der Richtzahlentabelle Pkt. 1.1 dürfen ausnahmsweise auch auf der Stauraumfläche vor Garagen und Carports nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung weiterer Stellplätze, der Zufahrt oder ähnlichem ist jedoch unzulässig. Diese (bauliche) Anlagen dürfen in Ihrer Nutzung und Anfahrbarkeit damit nicht eingeschränkt werden. (Abs. 1 und Abs. 2 sind zu beachten)

(8) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellplätze vorzusehen. Soweit wir möglich, ist vorhandener Grünbestand nach Möglichkeit zu erhalten und einzubeziehen. Für Stellplätze sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z.B. Rasengittersteine, Pflasterrasen) zu wählen. Es ist für Stellplätze eine eigene, fachgerecht Entwässerung vorzusehen. Diese darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen und angrenzende Grundstücke erfolgen, sondern muss auf dem eigenen Grundstück ausgeführt werden. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen, Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 4 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

(9) Bei Neubauten von Gebäuden, bei denen mehr als 10 Stellplätze erforderlich sind, kann der Bau von Tiefgaragen aus Gründen der Ortsgestaltung, der Freihaltung von Grünflächen, des Umweltschutzes (z. B. Schutz vor Lärm- und Geruchsbelästigungen) oder Aufrechterhaltung der Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs oder ähnlichen Gründen verlangt werden.

#### **§ 4 Stellplatzablösungsvertrag**

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

(2) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 10.000,00 Euro. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.

(3) 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**

**Anlage zu § 2 Abs. 1**

**Anlage zu § 2 Abs.1**

| Nr.      | Verkehrsquelle  | Zahl der Stellplätze (Stpl.)                               | Hiervon f. Besucher in v. H.  |
|----------|---|--|---|
| <b>1</b> | <b>Wohngebäude</b>  |  |   |
| 1.1      | Einzelhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser            | 2 Stpl. je Wohneinheit                                     |   |
| 1.2      | Mehrfamilienhäuser  | 2 Stpl. je Wohneinheit                                     | 10  |
| 1.3      | Wochenend- und Ferienhäuser                                 | 1,5 Stpl. je Wohnung                                       | -   |
| 1.4      | Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime                       | 1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.                 | 75  |
| 1.5      | Studentenwohnheime  | 1 Stpl. je 2 Betten  | 10  |
| 1.6      | Schwesternwohnheime   | 1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.                  | 10  |
| 1.7      | Arbeitnehmerwohnheime                                       | 1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.                  | 20  |
| 1.8      | Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte        | 1 Stpl. je 10 Betten + 1,5 Stellplätze je 2 Mitarbeitenden | 75  |
| <b>2</b> | <b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen (2)</b> |  |   |
| 2.1      | Büro- und Verwaltungsräume allgemein                        | 1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche                    | Mind. 1 Stellplatz; zusätzlich je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche 1 weiterer Stellplatz |

Konsolidierte Fassung für das Internet

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| 2.2  | Räume mit erheblichem Besucher-<br>verkehr (Schalter-, Abfertigungs-<br>oder Beratungsräume, Arztpraxen<br>und dergleichen) | 1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche jedoch mind. 3 Stellpl.                           | Mind. 3 Stellplätze; zusätzlich je 100<br>m <sup>2</sup> Nutzfläche 1 weiterer Stellplatz |
| <b>3 Verkaufsstätten (2)(3)</b>                            |   |   |   |
| 3.1  | Läden, Waren- und Geschäftshäu-<br>ser bis 299 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche  | 1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche jedoch mind. 2 Stpl. je Laden             |   |
| 3.2  | Läden, Waren- und Geschäftshäu-<br>ser ab 300 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche   | 1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche   |   |
| <b>4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b> |   |   |   |
| 4.1  | Versammlungsstätten (z. B.<br>Theater, Konzerthäuser, Mehr-<br>zweckhallen, Lichtspieltheater,<br>Schulaulen, Vortragsäle)  | 1 Stpl. je 7 Sitzplätze   | 90  |
| 4.2  | Gemeindekirchen   | 1 Stpl. je 25 Sitzplätze  | 90  |
| <b>5 Sportstätten</b>                                      |   |   |   |
| 5.1  | Sportplätze ohne Besucherplätze<br>(z. B. Trainingsplätze)  | 1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche   | -   |
| 5.2  | Sportplätze mit Sportstadien mit<br>Besucherplätzen   | 1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche<br>zusätzlich 1 Stpl. je 12 Besucher-<br>plätze | -   |
| 5.3  | Spiel- und Sporthallen ohne<br>Besucherplätze   | 1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche   | -   |



Konsolidierte Fassung für das Internet

|  |   |  |    |
|--|---|--|----|
| 5.4  | Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätze                               | 1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche zusätzlich 1 Stpl. je 12 Besucherplätze        | -  |
| 5.5  | Freibäder und Freiluftbäder   | 1 Stpl. je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche  | -  |
| 5.6  | Hallenbäder ohne Besucherplätze   | 1 Stpl. je 7 Kleiderablagen  | -  |
| 5.7  | Hallenbäder mit Besucherplätze  | 1 Stpl. je 7 Kleiderablagen zusätzlich 1 Stpl. je 12 Besucherplätze                      | -  |
| 5.8  | Tennisplätze oder Squashanlagen ohne Besucherplätze                     | 4 Stpl. je Spielfeld/Court   | -  |
| 5.9  | Tennisplätze und Squashanlagen mit Besucherplätze                       | 4 Stpl. je Spielfeld/Court zusätzlich 1 Stpl. je 12 Besucherplätze                       | -  |
| 5,1  | Minigolfplätze  | 6 Stpl. je Minigolfanlage  | -  |
| 5.11   | Kegelbahnen<br>Bowlingbahn  | 4 Stpl. je Bahn<br>2 Stpl. je Bahn   | -  |
| 5,12   | Fitnesscenter   | 1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup>   | -  |
| <b>6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b> |   |  |    |
| 6.1  | Gaststätten   | 1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche   | 75 |
| 6.2  | Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonstige Vergnügungsstätten | 1 Stpl. je 5 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche, mindestens 3 Stellplätze                    | 90 |
| 6.3  | Hotels, Pensionen, Kurheime und anderer Beherbergungsbetriebe           | 1 Stpl. je 4 Betten, für zugehörigen Restaurantbetrieb<br>Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2 | 75 |
| 6,4  | Jugendherbergen   | 1 Stpl. je 10 Betten   | 75 |

Konsolidierte Fassung für das Internet

| <b>7 Krankenanstalten</b>                            |  |  |    |
|--|--|--|----|
| 7,1  | Krankenanstalten   | 1 Stpl. je 4 Betten  | 60 |
| 7.2  | Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke           | 1 Stpl. je 3 Betten  | 25 |
| 7.3  | Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte                         | 1 Stpl. je 8 Betten  | 75 |
| <b>8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b> |  |  |    |
| 8.1  | Grundschulen, Hauptschulen, Sonderschulen                            | 1 Stpl. je Klasse  | -  |
| 8.2  | Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen | 1,25 Stpl. je Klasse   | -  |
| 8,3  | Sonderschulen für Behinderte   | 1 Stpl. je 15 Schüler  | -  |
| 8.4  | Fachhochschulen, Hochschulen   | 1 Stpl. je 4 Studierende                                       | -  |
| 8.5  | Tageseinrichtungen für Kinder  | 1 Stpl. Je 8 Kinder und 1 Stellplatz je Beschäftigten          | -  |
| 8.6  | Jugendfreizeitheimen und dergleichen                                 | 1 Stpl. je 15 Besucherplätze                                   | -  |
| 8.7  | Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. ä.                    | 1 Stpl. je 10 Auszubildende                                    | -  |
| <b>9 Gewerbliche Anlagen</b>                         |  |  |    |
| 9.1  | Handwerks- und Industriebetriebe (4)                                 | 1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte | 20 |

Konsolidierte Fassung für das Internet

|                      |   |   |   |
|----------------------|---|---|---|
| 9.2                  | Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze (4) | 1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte              | - |
| 9.3                  | Kraftfahrzeugwerkstätten                                      | 6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand                                    | - |
| 9.4                  | Tankstellen mit Pflegeplätzen                                 | 4 Stpl. je Pflegeplatz  | - |
| 9.5                  | Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen (5)                    | 5 Stpl. je Waschanlage  | - |
| 9.6                  | Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung                  | 5 Stpl. je Waschplatz   | - |
| <b>10</b>            |   |   |   |
| <b>Verschiedenes</b> |   |   |   |
| 10,1                 | Kleingartenanlagen  | 1 Stpl. je 3 Kleingärten  | - |
| 10.2                 | Friedhöfe   | 1 Stpl. je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche jedoch mindestens 10 Stpl. | - |

- (1) Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein; dies muss in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen.
- (2) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz
- (3) Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 9.2 zu machen.
- (4) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen, ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
- (5) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

| Satzung vom | Inkrafttreten            | Grund       |
|-------------|--------------------------|-------------|
| 18.05.2021  | Tag nach der Bekanntgabe | Neuerlass   |
| 24.01.2024  | Tag nach der Bekanntgabe | 1. Änderung |