

Gemeinde Pfaffing Landkreis Rosenheim



Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfaffing (StS)

Stand 2025

INHALTSVERZEICHNIS:

§ 1 Geltungsbereich	3
§ 2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze	3
§ 3 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze	3
§ 4 Stellplatzablösungsvertrag	4
§ 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. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, 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) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der **Anlage**, die Bestandteil der 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) Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen 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 herzustellen. Die Anzahl richtet sich nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage.

(4) 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) Grundsätzlich sind mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (4) Ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge muss mindestens 2,50 m x 5,50 m aufweisen. Ansonsten gelten die Vorschriften der GaStellV des Freistaates Bayern in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (5) Doppel- und Mehrfachstellplätze (Duplex) müssen grundsätzlich eine durchgehende Nutzhöhe von mindestens 2,15 m aufweisen.
- (6) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder anzubringen.
- (7) Von offenen Stellplätzen (ohne Überdachung) ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und Stellplätze vorzusehen. Die Flächen von offenen Stellplätzen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen. Soweit wie möglich, ist vorhandener Grünbestand zu erhalten und einzubeziehen.. Es ist für Stellplätze eine eigene, fachgerecht Entwässerung vorzusehen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen einzugrünen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 4 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht

§ 4 Erfüllung der Stellplatzverpflichtung und deren Ablösung

- (1) Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch
1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück,
 2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder
 3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).
- (2) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze zu verwenden für
1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,
 2. den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,
 3. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.
- (3) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat in der Regel 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.
- (4) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 10.000,00 Euro. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.
- (5) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag frühzeitig 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 vorsätzlich oder fahrlässig

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

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 18.05.2024 außer Kraft.

Die Satzung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Pfaffing in der öffentlichen Sitzung vom 30.07.2025 beschlossen.

Anlage zu § 2 Abs. 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hier von für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	–
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	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	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	–
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	–
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	–
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	–
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	7 5
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF1), mindestens 3 Stellplätze	9 0
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	7 5
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	7 5
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	6 0
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	6 0
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	2 5
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NUF1), mindestens 3 Stellplätze	7 5
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	1 0
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	--
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ²⁾	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hier von für Besucher in %
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1 500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

1) NUF = Nutzungsläche nach DIN 277

2) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Satzung vom	Inkrafttreten	Grund
07.08.2025	Tag nach der Bekanntgabe	Neuerlass