



Die Stadt Pfarrkirchen erlässt gemäß Artikel 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), folgende Satzung:

Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

§ 2 Begriffsbestimmung

Stellplätze im Sinne der Satzung sind Flächen, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Flächen dienen. Carports und Garagen zählen zu den Stellplätzen.

§ 3 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

1. Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO
 - wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
 - wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf 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.
2. Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch die Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks (in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung), wenn das Grundstück dafür geeignet ist und seine Benutzung für diesen Zweck gegenüber der zuständigen Behörde rechtlich gesichert ist.

§ 4 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

1. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, zu ermitteln. 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; die Summe 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. Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesene Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
4. Für Anlagen, bei denen Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
5. Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch motorisierte Zweiräder, Dreiräder, Quads u.ä. zu erwarten ist, ist ausreichender Platz zum Abstellen der Fahrzeuge nachzuweisen.

§ 5

Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze

1. 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. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 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.
2. Für die Stellplatzflächen ist eine ausreichende Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung über öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.
3. Die Größe der einzelnen Stellplätze, die Breite der Fahrgassen und ihre Kennzeichnung ergeben sich aus § 4 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Abweichend von der GaStellV beträgt die lichte Stellplatzbreite mindestens 2,75 m
4. Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder anzubringen.
5. Stellplätze für gewerbliche Nutzungen sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.
6. Stellplätze dürfen nur auf Flächen hergestellt werden oder liegen, die weder als Rettungswege noch als Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
7. Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

§ 6 Barrierefreie Stellplätze

Ein barrierefreier Stellplatz nach DIN 18040-1 für Schwerbehinderte ist ab je angefangene 20 Stellplätze zu errichten. Die Parkplätze sind entsprechend zu kennzeichnen und in der Nähe der Zugänge anzuordnen.

§ 7 Stellplatzablösevertrag

1. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen der Stadt Pfarrkirchen. 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.
2. Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.
3. Der Ablösebetrag für Stellplätze in der Zone 1 wird pauschal auf 4.500 € und in der Zone 2 auf 3.000 € pro Stellplatz festgelegt. Die Zoneneinteilung erfolgt anhand der Anlage 2 zu dieser Satzung.

§ 8 Abweichungen

Von den Anforderungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

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

- Stellplätze entgegen § 3 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 5 errichtet.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt der Beschluss über die Ablösung der Stellplatz- und Garagenpflicht vom 16.10.2001 außer Kraft.

Pfarrkirchen, 03.08.2023

Wolfgang Beißmann
1. Bürgermeister



Anlage Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung der Stadt Pfarrkirchen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
1.	Wohngebäude	
1.1	Einfamilienhäuser freistehend oder als Teil eines Doppel- oder Reihenhauses	2 Stellplätze je Wohnung
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m ² WF 1,5 Stellplätze je Wohnung bis 100 m ² WF 2 Stellplätze je Wohnung ab 100 m ² WF
1.3	Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden	1 Stellplatz pro Wohnung
1.4	Gebäude mit Seniorenwohnungen (betreutes Wohnen) und vergleichbaren Wohnformen	0,2 Stellplätze je Wohnung, mind. 2 Stellplätze
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung
1.6	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze
1.7	Studentenwohnheime	0,35 Stellplätze je Bett für ausschließlich geförderten Wohnraum für Studenten
1.8	Schwestern-/ Pflegerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mindestens 3 Stellplätze
1.9	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 4 Betten, mindestens 3 Stellplätze
1.10	Seniorenwohnheime, Behindertenwohnheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätzen, mindestens 3 Stellplätze
1.11	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze
1.12	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3 Stellplätze
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NF
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NF, mindestens 3 Stellplätze
3.	Verkaufsstätten	
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² NF (V), mindestens 2 Stellplätze je Laden

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Getränkemärkte, Möbelhäuser, Baumärkte)	1 Stellplatz je 40 m ² NF (V)
3.3	Baustoffhandel (gewerblich)	1 Stellplatz je 60 m ² NF(V), mind. 3 Stellplätze
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze
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
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.10	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court
5.11	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn
5.13	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote
5.14	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
6.1	Gaststätten aller Art	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NF, mind. 3 Stellplätze
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je Zimmer
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten
6.5	Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale	1 Stellplatz je 5m ² NF
7.	Krankenanstalten	
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NF, mindestens 3 Stellplätze
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Grund- und Mittelschulen, Realschulen, Schulen für Lernbehinderte,	1 Stellplatz je Klasse
8.2	Gymnasien, Fachoberschulen, etc.	3 Stellplätze je Klasse
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler
8.4	Hochschulen, Fachhochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	2 Stellplätze je Gruppenraum, mindestens 2 Stellplätze je Einrichtung
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 5 Auszubildende
9.	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NF oder je 3 Beschäftigte
9.2	Dienstleistungsbetriebe mit Kundenverkehr (Friseure, Kosmetik- und Nagelstudios etc.)	1 Stellplatz je 40 m ² NF oder je 3 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NF oder je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ³⁾
10.	Verschiedenes	
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze

Anlage 2 Zoneneinteilung zur Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

