

Aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) und 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), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) beschließt die Gemeinde Schweitenkirchen folgende Satzung:

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

### **§ 1 Geltungsbereich, Begriffe**

(1) 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) Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Für Carports gilt § 1 Abs. 1 Satz 3 der Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweiligen Fassung

### **§ 2 Stellplatzverpflichtung**

(1) Bei der Errichtung oder Änderung baulicher oder anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze oder Garagen in ausreichender Zahl und Größe in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Gleiches gilt für die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn sich dadurch der Bedarf an Stellplätzen gegenüber dem bisherigen Zustand erhöht. Anzahl und Größe der notwendigen Stellplätze oder Garagen richten sich nach Lage, Nutzung, Art und Umfang der baulichen oder anderen Anlage sowie den vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeugen der ständigen Benutzer und Besucher der Anlage.

(2) Bei der Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung sind Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufgenommen werden können.

(3) Die notwendigen Stellplätze oder Garagen müssen mit der Fertigstellung der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen. Wird eine Anlage in mehreren Abschnitten errichtet, so sind die für den einzelnen Bauabschnitt erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, sofern diese nicht ausschließlich in einer Gemeinschaftsanlage untergebracht sind.

### **§ 3 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 Stellplätze für Wohngebäude beträgt für:

(2.1) Wohngebäude und sonstige Gebäude mit Wohnungen mit bis zu 2 Wohneinheiten (Ziffer 1.1 der Richtzahlen):

bei einer Wohnfläche bis 50 m <sup>2</sup>	1 Stpl.
bei einer Wohnfläche ab 51 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	2 Stpl.
bei einer Wohnfläche ab 91 m <sup>2</sup>	3 Stpl.

(2.2) Wohngebäude und sonstige Gebäude mit Wohnungen mit mehr als 2 Wohneinheiten (Ziffer 1.2 der Richtzahlen):

bei einer Wohnfläche bis 50 m <sup>2</sup>	1 Stpl.
bei einer Wohnfläche ab 51 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	2 Stpl.
bei einer Wohnfläche ab 91 m <sup>2</sup>	3 Stpl.

(3) Bei Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen gem. § 3 Abs. 2.2 sind zusätzlich Besucherparkplätze in Höhe von 10% neben den unter § 3 Abs. 2.2 ermittelten Stellplätzen pro Wohngebäude bzw. sonstige Gebäude mit Wohnungen zu errichten.

(4) 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.

(5) Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind neben den insoweit erforderlichen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge 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.

(6) 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.

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

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

(9) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Hintereinander angelegte, gefangene Stellplätze werden nicht als 2 Stellplätze angerechnet.

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

(1) Die Stellplätze und Garagen sind auf dem betreffenden Baugrundstück herzustellen. Die Herstellung ist auf einem geeigneten Grundstück in dessen Nähe zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist. Sie dürfen nicht auf Flächen errichtet werden, die als Rettungswege oder Aufstell- bzw. Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.

(2) Stellplätze und Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Wege verkehrssicher zu erreichen sein. Stellplätze für Besucher müssen gesondert kenntlich gemacht werden und müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen sind, sind entsprechende Hinweisschilder anzubringen.

(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) in der jeweils gültigen Fassung. Die lichte Breite muss mindestens 2,50 m betragen.

(4) Stellplätze und Garagen dürfen nicht zweckfremd benutzt werden, solange sie zum Abstellen der vorhandenen Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der Anlagen benötigt werden.

(5) Stellplätze, Garagen und ihre Nebengebäude müssen verkehrssicher sein und entsprechend der Gefährlichkeit der Treibstoffe, der Zahl und Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen. Abfließende Treibstoffe und Schmierstoffe müssen auf unschädliche Weise beseitigt werden.

(6) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein (offener Stauraum). Stauräume vor Garagen (mind. 3 m) gelten nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

(7) Statt Stellplätze können Garagen errichtet werden, sofern nicht Festsetzungen eines Bebauungsplans entgegenstehen. Bei Mehrfamilienhäusern oder sonstigen Gebäuden mit Wohnungen mit mehr als 5 Wohneinheiten sind mindestens 2/3 der Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.

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

(9) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Öffentliche Einrichtungen und Einrichtungen sozialer Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, etc.) sind von Beschränkungen der maximalen Zu- bzw. Abfahrtsbreite ausgenommen.

(10) Stellplätze und Garagen, sowie die Zu- und Abfahrten sind im Lageplan beim Bauantrag einzutragen bzw. zu kennzeichnen.

(11) Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern.

(12) Die Absenkung der Bordsteine hat auf Kosten des jeweiligen Bauherrn oder Grundstückseigentümers, der eine Zufahrt errichtet, zu erfolgen.

## **§ 5 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,- €. 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.

## § 6 Abweichungen

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

## § 7 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000,- € 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
- entgegen § 4 Abs. 4 Stellplätze und Garagen zweckentfremdet.

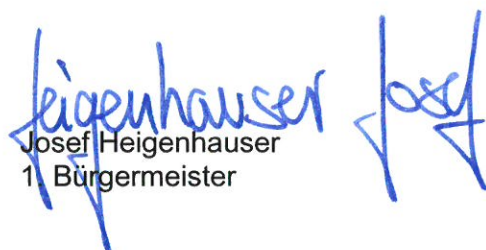
## § 8 Übergangsregelung

Diese Satzung findet keine Anwendung auf Bauanträge und Bauvoranfragen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung bereits von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt worden sind, auf Vorhaben, zu denen die Gemeinde Schweitenkirchen vor Inkrafttreten dieser Satzung erklärt hat, dass ein Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden soll sowie auf Bauanträge und Bauvoranfragen, denen vor Inkrafttreten bereits seitens der Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen erteilt worden ist.

## § 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schweitenkirchen vom 29.07.2021, rechtskräftig durch öffentliche Bekanntmachung vom 30.07.2021 außer Kraft.

Schweitenkirchen, den 17.12.2021

  
Josef Heigenhauser  
1. Bürgermeister



**Anlage zu § 3 Abs. 1**  
**Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon Besucher in %
1	Wohngebäude		
1.1	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit Wohnungen gem. § 3 Abs. 2.1	Siehe § 3 Abs. 2.1 dieser Satzung	
1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit Wohnungen gem. § 3 Abs. 2.2	Siehe § 3 Abs. 2.2 und § 3 Abs. 3 dieser Satzung	
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. pro Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. pro Wohnung	
1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 20 Betten, mind. 2 Stpl.	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 5 Betten	10
1.7	Schwestern-/Pflegerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, mind. 3 Stpl.	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 4 Betten, mind. 3 Stpl.	20
1.9	Altenwohnheime	1 Stpl. je 15 Betten, mind. 3 Stpl.	50
1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stpl. je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 3 Stpl.	50
1.11	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stpl. je 12 Pflegeplätze, mind. 3 Stpl.	50
1.12	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stpl. je 30 Betten, mind. 3 Stpl.	10
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup>	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> , mind. 3 Stpl.	75
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2</sup> , mind. 2 Stpl. je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> HNF (V) <sup>2</sup>	75
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 30 Sitzplätze	90

4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen	
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stpl. je Spielfeld	
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätze	2 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	
5.10	Squashanlagen	2 Stpl. je Court	
5.11	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	
5.13	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 Stpl. je 5 Boote	
5.14	Fitnesscenter	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billiardsalons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> , mind. 3 Stpl.	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 15 Betten	75
7	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> , mind. 3 Stpl.	75
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		

8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stpl. je Klasse	
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je Klasse, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	
8.4	Hochschulen	1 Stpl. je 10 Studierende	
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stpl. je 30 Kinder, mind. 2 Stpl.	
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> oder je 3 Beschäftigte	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	
9.5	Automatische KFZ-Waschanlagen	5 Stpl. je Waschanlage <sup>3</sup>	
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	

Anmerkungen:

<sup>1)</sup> NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

<sup>2)</sup> NF (V) = Verkaufsnutzfläche

<sup>3)</sup> Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.