

## **Lesefassung**

### **SATZUNG**

#### **über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)**

i.d.F. vom 11.08.2021

geändert durch 1. Änderung i.d.F. v. 30.11.2022, in Kraft zum 01.01.2023;  
zuletzt geändert durch 2. Änderung i.d.F. v. 26.09.2025, in Kraft ab 27.09.2025.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund Art. 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Abstellplätze für Fahrräder im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen abweichende Regelungen getroffen werden.

#### **§ 2 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen**

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,
- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
  - wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf an Garagen oder 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 BayBO erheblich erschwert oder verhindert wird.

- (2) Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder sind in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten (§§ 3 und 4 dieser Satzung). Sie müssen dauerhaft zur Verfügung stehen.

#### **§ 3 Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

- (1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann kaufmännisch auf- oder abzurunden.

Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel des vorgehenden Satz 1 auf eine ganze Zahl festzustellen. Bei Wechselbelegungen ist die Nutzung mit der größeren Richtzahlangabe maßgeblich.

- (2) Ist eine Nutzung nicht in der Anlage (Richtzahlenliste) aufgeführt, ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln. Ist eine vergleichbare Nutzung in der Anlage nicht aufgelistet, erfolgt die Ermittlung anhand der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Ergibt sich bei der Ermittlung der Zahl der erforderlichen Stellplätze ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern.
- (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) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

## **§ 4**

### **Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder ist anhand der Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch eine Multiplikation der nach § 3 Abs. 1, 2 und 3 dieser Satzung ermittelten Anzahl mit dem Faktor 2 zu ermitteln; die Rundungsregelung in § 3 Abs. 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Für ausschließlich wohngenutzte Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten wird die Errichtung von Fahrradabstellplätzen lediglich empfohlen.

## **§ 5**

### **Größe, Beschaffenheit, Anordnung, Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze**

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen die in der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung vorgesehenen Längen- und Breitenmaße aufweisen.

- (2) Die Flächen für Stellplätze 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.
- (3) Vor Garagen und Carports (Stellplatz mit Schutzdach) ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkw mindestens 5 Meter, einzuhalten, soweit die Sicherheit des Verkehrs dies rechtfertigt. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden, auch nicht durch Ketten oder andere festen Einrichtungen. Ausnahmsweise zulässig sind lediglich ferngesteuerte, elektronisch betriebene Tore.
- (4) Stellplätze müssen unabhängig voneinander benutzbar sein; „gefangene“ Stellplätze sind nicht zulässig. Der Stauraum vor Garagen und Carports kann nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden.
- (5) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Davon kann in begründeten Fällen auf Antrag abgesehen werden.

## **§ 6**

### **Größe und Beschaffenheit der Abstellplätze für Fahrräder**

- (1) Die Abstellplätze für Fahrräder müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. über Treppen mit Schieberampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein; sie sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Vorhabens angeordnet werden.
- (2) Ein Abstellplatz muss bei ebenerdiger Ausführung mindestens 1,90 m lang und 0,70 m breit sein. Bei höhenversetzter Anordnung der Abstellplätze genügt eine Breite von 0,50 m, sofern hierfür entsprechende Fahrradständer verwendet werden. Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche mit einer Tiefe von 1,80 m direkt zugänglich sein, auch wenn die benachbarten Fahrradabstellplätze belegt sind.
- (3) Abstellplätze, die frei zugänglich sind, sind mit Fahrradständern auszurüsten, die nach den jeweils gültigen technischen Bestimmungen ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen; sog. Vorderradklemmer sind nicht zulässig.
- (4) Soweit die Fahrradabstellplätze in Kellern oder Tiefgaragen nachgewiesen werden, muss entweder eine ausreichend dimensionierte befahrbare Rampe oder eine Treppe mit seitlicher Schieberampe von mindestens 1,25 m Breite und einer Neigung von max. 50 % vorhanden sein. Am unteren Ende der Rampe ist ein ausreichend dimensionierter, mind. 2,50 m langer, waagrechter Vorplatz anzuordnen.

## **§ 7**

## **Stellplatzablösungsvertrag**

- (1) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages und die Höhe des Ablösebetrages steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich nicht hergestellt werden können.
- (2) 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.

## **§ 8 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.

## **§ 9 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 der §§ 3, 4 und 5 dieser Satzung errichtet.

## **§ 10 Umsatzsteuer**

Sollte die Gemeinde Feldkirchen-Westerham in (Teil-)Bereichen dieser Satzung der gesetzlichen Umsatzsteuer unterliegen, wird zusätzlich zu den in der vorliegenden Satzung genannten Verwaltungskosten die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe erhoben.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung (1. Änderung zum 01.01.2023) in Kraft.

Feldkirchen-Westerham, den 11.08.2021  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham

gez.  
Erster Bürgermeister

## Anlage zu § 3 Abs. 1 Satz 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	davon für Besucher in %		
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>				
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	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 4 Betten	10		
1.3	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	je 30 Betten, 1 Stellplatz mindestens 2 Stellplätze	10		
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	gem. Anlage zur GaStellV			
<b>3.</b>	<b>Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe</b>	gem. Anlage zur GaStellV			

### Berechnungsgrundlagen:

- 1) Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).
- 2) Nutzfläche - NF nach DIN 277 Teil 2
- 3) Verkaufsnutzfläche - NF (V)