

Satzung

über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Forstinning erlässt aufgrund Art. 81 Absatz 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Forstinning einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen 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 zu erwarten ist (ausgenommen Nutzungsänderungen und Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken sowie Aufstockung von Wohngebäuden).

§ 3

Anzahl der erforderlichen Stellplätze

(1) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen diene, Abstellplätze für Fahrrädern sind Flächen die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

(2) Die Anzahl der nach Art. 47 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.

(3) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist nach der jeweils gültigen Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln.

(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 errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind auch die insoweit erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder und Stellplätze für einspurige Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Anzahl richtet sich nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage. Bei Wohnanlagen mit mehr als 3 Wohnungen sind je Wohneinheit 2 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

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

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

§ 4

Größe, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze

(1) Ein notwendiger Stellplatz muss eine lichte Mindestbreite von 2,50 m aufweisen. Die weiteren Größenvorgaben eines Stellplatzes ergeben sich aus der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

(2) 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- oder Pflasterrasen) anzulegen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist spätestens nach 5 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen (inkl. heimischer Baum) anzulegen.

(3) Vor Garagen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkw mindestens 5 Meter, einzuhalten. Bei Tiefgaragen ist zwischen Garagenabfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ein ebener Stauraum von 5 Metern zu schaffen.

Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt, auch nicht durch Ketten oder andere festen Einrichtungen, werden. Ausnahmsweise zulässig sind lediglich ferngesteuerte, elektronisch betriebene Tore.

(4) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder anzubringen.

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

(6) Die Entwässerung aller Stellflächen und deren Zufahrten dürfen nicht über öffentliche Verkehrsflächen sondern muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

§ 5

Berücksichtigung besonderer Wohnbedarfe

Bei der Schaffung von Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf (z.B. betreutes Wohnen), können die erforderlichen Stellplätze reduziert werden. Die Bindung des Wohnraums ist in einem separaten Vertrag zu regeln.

§ 6

Barrierefreie Stellplätze

(1) Bei Wohngebäuden ab 3 Wohneinheiten ist bis 14 notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge von der Gesamtstellplatzanzahl ein Stellplatz und ab 15 notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge 10 % von der Gesamtstellplatzanzahl für Menschen mit Behinderung auf dem Grundstück mit den Anforderungen nach den jeweils technisch gültigen Bestimmungen nachzuweisen. Die Zuwegung zum Gebäude ist in diesen Fällen auch barrierefrei zu gestalten. Ein barrierefreier Stellplatz muss mind. 3,50 m breit und 5,00 m lang sein.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn in einer Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 Bay-BO (Sonderbauverordnung) entsprechende Regelungen getroffen werden.

§ 7

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 (nicht mehr als 100 Meter entfernt) tatsächlich hergestellt werden können.

(2) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 1 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

(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.

§ 8 **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.

§ 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 des § 3 errichtet.

§ 10 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 26.09.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 09.04.2025 außer Kraft.

Forstinning, den 25.09.2025



Ostermair
Erster Bürgermeister



Anlage zur Stellplatzsatzung

Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon Stellplätze f. Besucher
1. GEBÄUDE MIT WOHNUNGEN:¹⁾		
Wohnungen unter 65 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung	
- Bei mehr als 2 Wohnungen bis 65 m ² Wohnfläche in einem Gebäude	1 Stellplatz je Wohnung und zusätzlich für jede dritte Wohnung ein weiterer Stellplatz	
Wohnungen ab 65 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohnung	
Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayer. Wohnraumfördergesetz besteht	0,5 Stellplätze je Wohnung	
2. GEBÄUDE MIT BÜRO-, VERWALTUNGS- UND PRAXISRÄUMEN:		
2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg.	1 Stellplatz je 40 m ² Nutzungsfläche	20 v.H.
2.2 Räume mit erhebl. Besucherverkehr (Schalterräume, Arztpraxen und dgl.)	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzungsfläche	75 v.H.
3. VERKAUFSSTÄTTEN:		
3.1 Läden, Waren- u. Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsnutzfläche, mind. jedoch 2	75 v.H.
3.2 Verbrauchermärkte	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsnutzfläche	75 v.H.
4. GASTSTÄTTEN:		
4.1 Gaststätte	1 Stellplatz je 10 m ² Hauptnutzungsfläche ³⁾	75 v.H.
4.2 Pension, Hotel	1 Stellplatz je 6 Betten	75 v.H.

5. GEWERBLICHE ANLAGEN:²⁾

5.1 Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² Nutzfläche	10 v.H.
5.2 Lagerräume, Lagerplätze	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzfläche	
5.3 Ausstellungs- u. Verkaufsflächen	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzfläche	50 v.H.

Forstinning, den 25.09.2025



Ostermair
Erster Bürgermeister



Begriffsbestimmungen

¹⁾ Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

²⁾ Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Anzahl der Besucher bzw. Sitzplätze bzw. Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächliche Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der durchschnittlichen Besucher/Beschäftigten maßgebend.

³⁾ Hauptnutzungsfläche: Hier werden die Flächen für Nebennutzungen (Toiletten, Garderoben, Abstellräume, Räume für zentrale Technik, etc.) und Verkehrsflächen (Flure, Treppenträume und sonstige Zuwendungen) nicht berücksichtigt.