



Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Sulzemoos (Stellplatzsatzung – StS) vom 28.11.2023

Die Gemeinde Sulzemoos erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Sulzemoos einschließlich aller Gemeindeteile.
- (2) Regelungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die von den Bestimmungen dieser Satzung abweichen, gelten vorrangig.

§ 2 Begriffe

- (1) ¹Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. ²Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. ³Carports sind Stellplätze mit Schutzdächern bzw. ohne oder mit maximal drei Seitenwänden; sie gelten als offene Garagen. ⁴Offene Stellplätze sind Stellplätze, die weder in einer Garage noch in einem Carport liegen. ⁵Stapelparksysteme sind kraftbetriebene Hebebühnen mit mindestens zwei übereinander angeordneten Stellplätzen. ⁶Flächen vor Garagen, Carports und Stapelparksystemen gelten nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge. ⁷Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen im Sinne dieser Satzung.
- (2) ¹Abstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. ²Abstellanlagen und Ordnungssysteme sind bauliche Anlagen zum Abstellen von mehreren Fahrrädern. Flächen vor Garagen, Carports und Stapelparksystemen gelten nicht als Abstellplätze für Fahrräder.
- (3) ¹Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind alle Fahrzeuge, die durch Maschinenkraft bewegt werden; insbesondere Personenkraftwagen. ²Motorisierte Arbeitsgeräte und Arbeitsmaschinen gelten nicht als Kraftfahrzeuge nach Satz 1.

- (4) ¹Ein Fahrrad ist ein Fahrzeug mit mindestens zwei Rädern, das ausschließlich durch die Muskelkraft mit Hilfe von Pedalen oder Handkurbeln angetrieben wird. ²Als Fahrrad gilt auch ein Fahrzeug im Sinne des Satzes 1, das mit einer elektrischen Treithilfe ausgerüstet ist und für die keine Fahrerlaubnis benötigt wird.

§ 3 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder

- (1) ¹Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen, bereitzuhalten und der jeweiligen Nutzung verpflichtend zuzuordnen.
- (2) ¹Die Stellplätze können als offene Stellplätze oder als Stellplätze in Garagen, in offenen Garagen oder in Tiefgaragen hergestellt werden. ²Für Stapelsysteme gilt § 5 Absatz 6.

§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatz- und Abstellplatzpflicht

Die Stellplatz- und Abstellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze auf dem Baugrundstück
2. Herstellung der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstücks, wenn die Entfernung nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt. In diesem Fall sind sie für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde (zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Dachau) rechtlich zu sichern.
3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde Sulzemoos gemäß Maßgabe des § 7 (Ablösungsvertrag).

§ 5 Größe und Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Abstellplätze

- (1) ¹Der Stellplatz für Kraftfahrzeuge muss mindestens 5 m lang sein. ²Die lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens betragen:
1. 2,50 m, wenn keine Längsseite,
 2. 2,60 m, wenn eine Längsseite,
 3. 2,70 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
 4. 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.
- (2) ¹Der Fahrradabstellplatz muss eine Mindestfläche von 1,50 m² aufweisen. ²Fahrradordnungssysteme können die Mindestfläche unterschreiten, wenn eine benutzergerechte Handhabung nachgewiesen wird.
- (3) ¹Die Anzahl der nach § 3 erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. ²Der Stellplatz-/Fahrradabstellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. ³Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. ⁴Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatz-/Fahrradabstellplatzbedarf 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.

- (4) ¹Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatz-/Fahrradabstellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. ²Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich (Wechselnutzung).
- (5) ¹Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist nach der Anlage zur § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln. ²Ist eine Nutzung auch in dieser Verordnung nicht aufgeführt, ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln. ³Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Nutzung nachzuweisen.
- (6) Die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Stapelsystemen wird auf die Anzahl der nachzuweisenden und herzustellenden Stellplätze nicht angerechnet.
- (7) 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.
- (8) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.

§ 6 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze und der Fahrradabstellplätze sowie ihrer Zufahrten

- (1) ¹Zwischen Garagen/Carports/Tiefgarageneinfahrten und der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Flächen entsprechend der Länge des abzustellenden Fahrzeuges (= offener Stauraum) vorhanden sein. ²Die Tiefe dieser Fläche beträgt für PKW mindestens 5 m, gemessen senkrecht zur Einfahrt der Garagen/Carports/Tiefgaragen. ³An gering frequentierten Anlieger- oder verkehrsberuhigten Straßen kann die Gemeinde im Einzelfall eine Verkürzung des offenen Stauraumes auf 3 m zulassen.
- (2) ¹Alle Stellplätze auf einem Baugrundstück, sind über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt (= Grundstückszufahrt) mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. ²Grenzt ein Grundstück an zwei öffentlichen Straßen an und bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit, kann auf Antrag von jeder Straße eine Grundstückszufahrt mit einer max. Breite von 6 m zugelassen werden. ³Bei Grundstücken in Gewerbegebieten können auf Antrag breitere und mehrere Grundstückszufahrten zugelassen werden. ⁴Grundstückszufahrten in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen sind unzulässig.
- (4) ¹Werden offene Stellplätze/Garagen/Carports/Tiefgaragenzufahrten parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet, ist ein Mindestabstand vom 0,50 m zwischen Grundstücksgrenze und Stellplatz/Garage/Carport/Tiefgaragenzufahrt einzuhalten. ²Diese Fläche ist zu begrünen.
- (2) ¹Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. ²Die Fläche vor Garagen und Carports (= offener Stauraum) gilt nicht als Stellplatz/Abstellplatz im Sinne dieser Satzung.
- (5) ¹Die Stellplätze und die Fahrradabstellplätze sowie ihre Zufahrten sind möglichst unversiegelt, mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter- und Pflasterrasen) oder mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. ²Das Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern. ³Die Entwässerung der Zufahrten und der Stellplätze darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

- (6) ¹Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. ²Für je 10 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, klimabeständiger Baum zu pflanzen.
- (7) ¹Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. ²Sie sind gesondert kenntlich zu machen. ³Sie dürfen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
- (8) ¹Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. ²Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

§ 7 Ablösungsvertrag

- (1) ¹Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. ²Der 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) ¹Der Ablösungsbetrag beträgt 30.000 Euro je Stellplatz und 3.000 Euro je Fahrradabstellplatz. ²Die Einzelheiten über die Ablösung sind in einem Ablösungsvertrag zu regeln.
- (3) ¹Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. ²Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

§ 8 Abweichungen

¹Von den Vorschriften dieser Satzungen können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. ²Bei 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 vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen der §§ 3 bis 6 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.01.2024 in Kraft.
- (2) Die Stellplatzsatzung vom 08.10.2015 tritt mit Ablauf des 31.12.2023 außer Kraft.

Sulzemoos, 28.11.2023


Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister



Anlage zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos vom 28.11.2023

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen

Verkehrsquelle		Anzahl Stellplätze für KFZ	Anzahl Abstellplätze für Fahrräder
1. Wohngebäude			
1.1. Ein- und Mehrfamilienhäuser bis 3 WE	je WE bis 156 m ² WF je WE ab 156 m ² WF	2 3	keine Pflicht keine Pflicht
1.2. Mehrfamilienhaus ab 4 WE für Besucher	je WE bis 156 m ² WF je WE ab 156 m ² WF zusätzlich	2 3 10 %	2 3 20 %
1.2. Altenwohnungen	je 6 WE	1	1
1.3. Wochenend-/Ferienhäuser	je WE	1	1
1.4. Schwestern- Arbeitnehmer und sonstige Wohnheime	je 2 Betten	1	1
2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1. Büro- und Verwaltungsräume allgemein	je 20 m ² NUF	1	0,5
2.2. Räume mit erheblichem Besucherverkehr: (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Praxen und dergleichen), jedoch	je 15 m ² NUF, je Aufenthaltsraum min.	1 1	0,5
3. Verkaufsflächen			
3.1. Läden, Waren- und Geschäftshäuser bis 400 m ² Verkaufsnutzungsfläche	je 20 m ² NUF ^{*1)} ^{*2)}	1	0,5
3.2. Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 400 m ² Verkaufsnutzungsfläche	je 25 m ² NUF ^{*1)} ^{*2)}	1	0,25
4. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
4.1. Gaststätte, Freischankfläche, Bier-, Wirtsgarten	je 10 m ² NUF ^{*2)}	1	0,25
4.2. Diskotheken, Pubs, sonstige Vergnügungstätten	je 5 m ² NUF ^{*2)}	1	0,25
4.3. Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	je Einzel- /Doppelzimmer ^{*2)}	1	0,5
5. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
5.1. Grund-, Haupt-, Mittel-, Realschulen Gymnasien, Kindertagesstätten für Besucher	je Klasse/Gruppe zusätzlich	2 10 %	2



5.2. Förderschulen, sonderpädagogische Schulen, Sonderschulen für Behinderte für Besucher	je Klasse/Gruppe zusätzlich	3 10 %	2
5.3 sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen für Besucher	je Klasse zusätzlich	3 10 %	2
6. Gewerbliche Anlagen			
6.1. Handwerks- und Industriebetriebe	je 40 m ² NUF *3) *4)	1	0,5
6.2. Lagerräume, Lagerplätze	je 80 m ² NUF *4) *5)	1	0,5
6.3. Kraftfahrzeugwerkstätten	je Wartungs-/ Reparaturplatz	6	1
6.4. Tankstellen mit Shop zuzüglich	je Kasse je 40 m ² Verkaufsfläche	1 1	1 1
6.5. Kraftfahrzeugwaschplätze	je Waschplatz	5	1

Begriffsbestimmungen:

WE = Wohneinheit

WF = Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der jeweils gültigen Fassung zu berechnen.

NUF = Nutzungsfläche

Die Nutzungsflächen sind nach den Vorgaben der DIN 277, Stand 2021-08 zu berechnen.

Bei der Stellplatzberechnung werden folgende Nutzungsflächen der DIN 277, Tabelle 2 nicht angerechnet:

Speiseräume, Besprechungsräume, Aufsichtsräume, Bürotechnikräume, Küchen, Sammlungs-/Archivräume, Kühlräume, Sanitärräume, Garderoben, Abstellräume, Fahrzeugabstellflächen, Fahrgastflächen, Räume für zentrale Technik, Schutzräume.

Anmerkungen:

- *1) Eine erforderliche Ladezone findet keine Anwendung auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze.
- *2) Für Besucher müssen 75 % der Stellplätze während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- *3) Für Besucher müssen 30 % der Stellplätze während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- *4) Bei offensichtlichem Missverhältnis günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigten.
- *5) Nur selbständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 % der Nutzungsflächen bleiben unberücksichtigt.





Gemeinde Sulzemoos

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Sulzemoos (Stellplatzsatzung – StS) wurde am 28.11.2023 in der Verwaltung der Gemeinde Sulzemoos, Kirchstraße 3, 85254 Sulzemoos, 1. OG, Zimmer 15, zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen.
Die Anschläge wurden am 28.11.2023 angeheftet und am 29.12.2023 wieder entfernt.

Sulzemoos, 28.11.2023


Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

