

Satzung der Gemeinde Eberfing über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung
(Stellplatzsatzung)
Vom 11. Juli 2025

Die Gemeinde Eberfing erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch §§ 11 bis 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Eberfing. Sie regelt Anzahl, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit von Stellplätzen sowie die Ablösung von der Herstellungspflicht. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 1 zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.
- (3) Die Berechnung von Wohnflächen im Sinne dieser Satzung ist nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- (4) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden. Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (6) Werden bauliche Anlagen geändert, so sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.
- (6) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3 Ausstattung, Lage und Beschaffenheit von Stellplätzen

- (1) Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen und herzustellen.
- (2) Stellplätze können ausnahmsweise auf einem geeigneten anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nachgewiesen und errichtet werden, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert, d.h. an dem dienenden Grundstück eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde eingetragen ist.
- (3) Die notwendigen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein. Mehr als vier zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an öffentliche Verkehrsflächen anzuschließen.
- (4) Die Zu- und Abfahrten vor Garagen gelten nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung und werden nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung anerkannt. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m Länge vorhanden sein. Dieser Stauraum ist, um jederzeit ein Abstellen von Kraftfahrzeugen in der Garage zu ermöglichen, auf seiner gesamten Länge ständig freizuhalten; weiterhin darf der Stauraum auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst begrenzt werden. Bei offenen Garagen (Carports) kann im Einzelfall mit Zustimmung der Gemeinde eine abweichende Regelung getroffen werden.

(5) Für die Anlage und Befestigung der Stellflächen und ihrer Zufahrten soll in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen eine naturgemäße ökologisch verträgliche Ausführung vorgesehen werden. Für die Stellflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen; dabei darf die Entwässerung nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Die Ausführung von Stellplätzen sollte in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.

(6) Besucherplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und können grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

§ 4 Herstellung und Ablöse der Stellplatzpflicht

(1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Ist die Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem anderen geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich, kann der Stellplatznachweis durch Abschluss eines Ablösevertrages erfüllt werden. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Gemeinde Eberfing. 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 Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung für die Anlage (Art. 68 ff. BayBO) oder im Falle der Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) mit Abgabe der erforderlichen und vollständigen Bauantragsunterlagen für die Anlage bei der Gemeinde Eberfing abzuschließen.

(3) Der Ablösevertrag wird erst mit vollständiger Zahlung des Ablösebetrags wirksam. Der Ablösebetrag ist innerhalb eines Monats nach Abschluss des Ablösevertrages zur Zahlung fällig.

(4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach den Absätzen 1 bis 3 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.

§ 5 Abweichungen

Bei verfahrensfreien Vorhaben kann die Gemeinde Eberfing selbst, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Eberfing von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 6 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Eberfing über die Herstellung von Stellplätzen vom 15.06.1993 (bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 8/1993 vom 21.07.1993), geändert durch Satzung vom 15.03.1995 (bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 2/1995 vom 22.03.1995), zuletzt geändert durch Satzung vom 26.01.2012 (bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 2/2012 vom 17.02.2012) außer Kraft.

Eberfing, den 11.07.2025, Gemeinde Eberfing

Georg Leis, 1. Bürgermeister

Anlage 1 (zu § 2 Abs. 2)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung mit mehr als 50,0 m² Wohnfläche, davon min. 1 Stpl. je WE in einer Garage, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze. 1 Stellplatz je Wohnung mit bis zu 50,0 m² Wohnfläche, davon mind. 1 Stpl je WE in einer Garage/Carport	-
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime 10	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
1.7	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl je Wohneinheit mit bis zu 50,0 m ² Wohnfläche 2 Stpl je Wohneinheit mit mehr als 50,0 m ² Wohnfläche, davon jeweils mind. 30 v.H. in Garagen/Carports. Von den erforderlichen Stellplätzen sind mindestens 25 v.H. oberirdisch für den Besucherverkehr bereitzustellen. Bei einer Anzahl von 6 und mehr Wohneinheiten pro Grundstückseinheit sind mind. die Hälfte der Stellplätze, die nicht dem Besucherverkehr dienen, in einer Tiefgarage zu errichten.	
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF1)	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF1), mindestens 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
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, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.12	Bootshäuser und Bootslegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	–
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	–
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ²⁾	–
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1 500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

1) NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

2) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Hinweis: Diese Satzung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Eberfing Nr. 4/2025 vom 18.09.2025 bekanntgemacht und ist ab 19.09.2025 in Kraft.