

Satzung

über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 18.09.2025

Aufgrund der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. 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 § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) erlässt die Gemeinde Vierkirchen folgende

Satzung

§ 1

Geltungsbereich, Begriffe

- (1) Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Vierkirchen. Soweit rechtsverbindliche Bauungspläne oder andere rechtsverbindliche Satzungen nach dem Baugesetzbuch abweichende Regelungen treffen, gelten diese vorrangig.
- (2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen besteht,

- a) wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
- b) wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Verpflichtung nach § 2 wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen und Garagen auf dem Baugrundstück.
- (2) Die Stellplätze und Garagen können auch auf einem eigenen oder fremden Grundstück in der Nähe hergestellt werden. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt. In diesem Fall sind die Stellplätze zugunsten des Freistaates Bayern (vertreten durch das Landratsamt Dachau) rechtlich zu sichern.

- (3) Die Verpflichtung nach § 2 kann auch durch Abschluss eines Ablösungsvertrages mit der Gemeinde nach Maßgabe des § 4 erfüllt werden, in dem sich der Bauherr zur Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze verpflichtet.
- (4) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Abs. 2 nicht errichtet werden, wenn das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist.

§ 4

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Der Abschluss eines Ablösungsvertrages nach § 3 Abs. 3 liegt im Ermessen der Gemeinde.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 10.000,-- € pro Stellplatz festgesetzt.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung oder Wirksamkeit der Genehmigungsfreistellung zur Zahlung fällig.

§ 5

Größe und Anzahl der Stellplätze

- (1) Der Stellplatz für Kraftfahrzeuge in einer Garage muss 5,00 m lang sein. Dessen lichte Breite muss mindestens betragen:
 - a) 2,50 m, wenn keine Längsseite
 - b) 2,60 m, wenn eine Längsseite,
 - c) 2,70 m, wenn jede Längsseite
des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist
 - d) 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.

Die Sätze 1 und 2 gelten für Stellplätze für Kraftfahrzeuge außerhalb von Garagen entsprechend.

- (2) Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge bestimmt sich nach den Zahlen in der Anlage 1 zu dieser Vorschrift.
- (3) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, gelten die Zahlen nach der Anlage zu § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung. Ist eine Nutzung auch in dieser Anlage nicht aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.
- (4) Für Anlagen, die öffentlich zugänglich sind oder für Anlagen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderung, von alten Menschen und Personen mit Kleinkindern genutzt werden, ist ein Teil der Stellplätze (1 von Hundert, mindestens jedoch 2 Stellplätze) nach Abs. 1 behindertengerecht auszugestalten. Öffentlich zugängliche Anlagen nach Satz 1 bestimmen sich nach Art. 48 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung in der jeweils

geltenden Fassung, die anderen in Satz 1 genannten Anlagen nach Art. 48 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung.

- (5) 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.
- (6) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (7) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer u. ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (8) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (9) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung. Eine Ausnahme ist bei Einfamilienhäusern möglich, sofern der Stauraum § 5 Abs. 1 Satz 1 entspricht.
- (10) Wird in einem Bebauungsplan oder einer sonstigen rechtsverbindlichen Satzung nach dem Baugesetzbuch die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von den vorgenannten Regelungen festgelegt, so ist diese Zahl maßgebend.

§ 6

Beschaffenheit der Stellplätze

Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein; sie sollen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

§ 8

Abweichung

Von den Vorschriften dieser Satzung kann eine Abweichung nach Art. 63 BayBO erteilt werden.

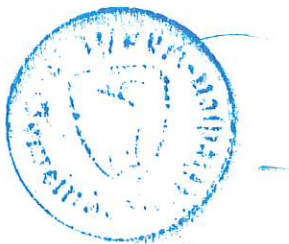
§ 9

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt zum 25.09.2025 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt gleichzeitig die Satzung der Gemeinde vom 01.01.2015 außer Kraft.

Vierkirchen, 18.09.2025

Harald Dirlenbach
1. Bürgermeister



Anlage 1 zu § 5

Zahlen für die notwendigen Stellplätze:

1. Wohngebäude:

1.1	Gebäude mit Wohnungen	bei Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche *3)	1 Stellplatz
		bei Wohnungen über 50 m ² Wohnfläche *3)	2 Stellplätze
		Mietwohnungen für die eine Bindung nach dem BayWoFG besteht	0,5 Stellplatz
1.2	Altenwohnungen, Altenwohnheime Altenheime	je 15 Betten bzw. Pflegeplätze	1 Stellplatz mind. 2 Stellplätze
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. sonstige Wohnheime	je 4 Betten	1 Stellplatz
1.5	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	je 30 Betten	1 Stellplatz mind. 2 Stellplätze

2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allg.	je 40 m ² NUF *1)	1 Stellplatz
2.2	Räume mit erhebl. Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Praxen und dgl.	je 30 m ² NUF *1)	1 Stellplatz mind. 3 Stellplätze

3. Verkaufsflächen

3.1	Läden	je 40 m ² Verkaufsfläche	1 Stellplatz mind. 2 Stellplätze
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	je 40 m ² Verkaufsfläche	1 Stellplatz

4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen

4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	je 5 Sitzplätze	1 Stellplatz
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	je 10 Sitzplätze	1 Stellplatz
4.3	Kirchen	je 30 Sitzplätze	1 Stellplatz

5. Sportstätten

5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	je 300 m ² Sportfläche	1 Stellplatz
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	je 300 m ² Sportflächen je 15 Besucherplätze	1 Stellplatz 1 Stellplatz (zusätzlich)
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	je 50 m ² Hallenfläche	1 Stellplatz
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	je 50 m ² Hallenfläche je 15 Besucherplätze	1 Stellplatz 1 Stellplatz (zusätzlich)
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	je 300 m ² Grundstücksfläche	1 Stellplatz
5.6	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	je Spielfeld	2 Stellplätze
5.7	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätze	je Spielfeld je 15 Besucherplätze	2 Stellplätze 1 Stellplatz (zusätzlich)
5.8	Minigolfplätze	je Minigolfanlage	6 Stellplätze
5.9	Kegel- und Bowlingbahnen	je Bahn	4 Stellplätze
5.10	Fitnesscenter	je 40 m ² Sportfläche	1 Stellplatz

6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

6.1	Gaststätten	je 10 m ² Gastfläche	1 Stellplatz
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstätten	je 20 m ² NUF *1)	1 Stellplatz
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	je 6 Betten bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	mind. 3 Stellplätze 1 Stellplatz
6.4	Jugendherbergen	je 15 Betten	1 Stellplatz

7. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

7.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	je Klasse je Schüler über 18 Jahre	1 Stellplatz 1 Stellplatz (zusätzlich)
7.2	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	je 30 Kinder	1 Stellplatz mind. 2 Stellplätze
7.3	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder		1 Stellplatz
7.4	Jugendfreizeitheimen und dgl.	je 15 Besucherplätze	1 Stellplätze
7.5	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	je 10 Auszubildende.	1 Stellplätze

8. Gewerbliche Anlagen

8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	je 70 m ² NUF *1) oder je 3 Beschäftigte	1 Stellplatz
-----	----------------------------------	---	--------------

8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	je 100 m ² NUF *1) oder je 3 Beschäftigte	1 Stellplatz
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	je Wartungs- u. Reparaturstand	6 Stellplätze
8.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeiten über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	
8.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	je Waschanlage *2)	5 Stellplätze
9. Verschiedenes			
9.1	Friedhöfe	je 1500 m ² Grundstücksfläche	1 Stellplatz mind. 10 Stellplätze

Anmerkungen:

* 1) NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277.

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

* 3) Die Berechnung der Wohnfläche bestimmt sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung.