

Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen

(Stellplatzsatzung - STS)

Die Gemeinde Penzing erlässt aufgrund Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der derzeit geltenden Fassung i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit geltenden Fassung folgende Satzung:

§1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Errichtung, wesentliche Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art 1 Abs. 1 BayBO im gesamten Gemeindegebiet Penzing, einschließlich aller Ortsteile, soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen, davon abweichende Festsetzungen getroffen werden.

Diese Satzung gilt nicht für öffentliche Kfz-Stellplätze und öffentliche Straßen.

§ 2

Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.
- (2) Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstücks, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt.
- (3) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

§ 3

Zu- und Abfahrten

- (1) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. ² Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht und der Ausfahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.
- (2) Mehr als vier zusammenhängende Stellplätze oder Garagen sind über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

§ 4 **Anzahl der Kfz-Stellplätze**

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Ausnahme: Für Wohnungen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 30 m² ist nur ein KFZ-Stellplatz erforderlich.
- (2) Die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (3) Die Zahl der notwendigen Stellplätze 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.

§ 5 **Lage, Größe, Ausstattung und Gestaltung der Kfz-Stellplätze und Garagen**

- (1) Die Ausmaße der Stellplätze und Fahrgassen richten sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung. Soweit die GaStellV für oberirdische Stellplätze keine bindenden Vorschriften trifft, sind diese sonstigen Vorschriften über das Ausmaß der Stellplätze und Fahrgassen sinngemäß anzuwenden. Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.
- (2) Für Kfz-Stellplätze, die für eine Benutzung von LKWs oder Omnibussen vorgesehen sind, müssen die Ausmaße entsprechend der Fahrzeuggröße dimensioniert werden.
- (3) überirdische Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen auszugestalten, so dass kein Wasser auf die Straße bzw. den öffentlichen Grund fließen kann, ggf. müssen Aquadrainrinnen am Übergang vom privaten auf den öffentlichen Grund verbaut werden. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen.
- (4) Pro Grundstück sind max. acht offene Stellplätze oder überdachte allseitig offene Stellplätze (Carport) zulässig. Darüber hinaus sind die Stellplätze ins Haupt- oder in Nebengebäude zu integrieren oder in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Tiefgarage ist vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und, soweit keine baulichen Anlagen darüber liegen, mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (5) Anlagen für Stellplätze sind einzugrünen. Stellplatzanlagen mit mehr als vier nebeneinanderliegenden nachzuweisenden offenen Stellplätzen sind durch Bäume, Sträucher oder Hecken mindestens einmal zu unterteilen und an der Längsseite einzugrünen.
- (6) Besucherstellplätze sollen in der Regel oberirdisch angelegt werden. Sie müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben und dürfen weder durch Teilung noch durch Bildung eines Sonderrechts der Besucherbenutzung entzogen werden.

§ 6

Stellplatznachweis

- (1) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlage nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze, einschließlich der Zu- und Abfahrten, vorhanden sind oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen auch im Lageplan enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen.
- (2) Neben der zeichnerischen Darstellung gem. Abs. 1 sind in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzberechnung (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher etc.) und die für die Berechnung relevanten Faktoren (Wohnflächen, Nutzflächen, Beschäftigtenzahlen etc.) aufzunehmen

§ 7

Zeitpunkt der Herstellung

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und so lange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

§ 8

Abweichungen

- (1) Abweichungen von dieser Satzung sind im begründeten Einzelfall möglich.
Die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung ist schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen (Art. 63 Abs. 2 BayBO).
- (2) Über Abweichungen von Vorschriften dieser Satzung entscheidet das Landratsamt Landsberg am Lech im Einvernehmen mit der Gemeinde Penzing (Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO).
- (3) Bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet die Gemeinde Penzing über Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

§ 9

Ablöse

- (1) Soweit die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung im Einzelfall auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten der Herstellung der erforderlichen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde übernommen werden (Ablösevertrag).
- (2) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags 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 dessen Nähe tatsächlich hergestellt werden können.
- (3) 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.
- (4) Die Höhe der Ablösesumme für nicht nachweisfähige Kfz-Stellflächen gem. Art. 47 BayBO wird vom Gemeinderat jeweils beschlussmäßig festgelegt und regelmäßig fortgeschrieben. Die Einzelheiten über die Ablöse werden in einem Ablösevertrag geregelt.

- (5) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Der Ablösebetrag wird innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

Nach den Vorschriften des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der §§ 2 - 7 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 11

Übergangsvorschriften

Diese Satzung ist ab dem Tag ihres Inkrafttretens anzuwenden.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatznachweis) vom 05. Februar 2019 außer Kraft.

Gemeinde Penzing, 24.09.2025

Peter Hammer
Erster Bürgermeister



Anlage (zu § 20)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
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	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	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
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF ¹⁾ , 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	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
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 Bootslichegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	–
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
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	Jugendfreizeitheimen 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

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
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⁾ [Amtl. Anm.:] NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

²⁾ [Amtl. Anm.:] Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.