

## **Satzung über Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)**

Die Gemeinde Polling erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) 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 (BayBO) 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) Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet der Gemeinde Polling. 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 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) Für Anlagen mit regelmäßigen An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer u.ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (6) Die Ermittlung 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. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (7) 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 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen, soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden. Die Ausführung darf nur mit wasserdurchlässigem Material erfolgen. Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche müssen offene Zu- und Abfahrten von mind. 5,0 m Länge vorhanden sein. Zwischen offenen Garagen (Carports) und öffentlicher Verkehrsfläche müssen offene Zu- und Abfahrten von mind. 3,0 m Länge vorhanden sein. Auf Zu- und Abfahrtszonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden. Abweichende Regelungen in einem Bebauungsplan sind möglich.
- (3) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein und können grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
- (4) Eine Zweckentfremdung von Garagen ist unzulässig. Insbesondere ist eine Nutzung als überwiegender Abstellraum nicht gestattet.

### § 4 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (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. 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.
- (2) 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) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. 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 tatsächlich hergestellt werden können.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 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 Anforderungen an die Herstellung

(1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen 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.

(2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

### § 6 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

### § 7 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die bisherige Stellplatzsatzung der Gemeinde Polling außer Kraft.

Polling, 26.09.2025



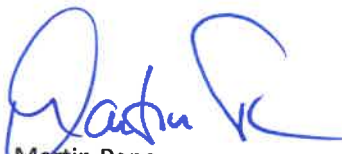
Martin Pape

1. Bürgermeister



Die Satzung wurde am 26.09.2025 in der Gemeindeverwaltung Polling zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschläge an allen Anschlagtafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 26.09.2025 angeheftet und am 03.11.2025 wieder abgenommen.

Polling, 26.09.2025



Martin Pape

1. Bürgermeister

### Anlage 1 zu § 2 Abs. 2 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

| Nr.       | Verkehrsquelle                                                                                              | Zahl der Stellplätze                                                                                                                                                                                                                     | hiervon für Besucher in % |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Wohngebäude</b>                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                          |                           |
| 1.1       | Gebäude mit Wohnungen                                                                                       | 2 Stellplätze je Wohnung über 50,0 m <sup>2</sup> ;<br>1 Stellplatz je Wohnung bis einschl. 50,0 m <sup>2</sup> ;<br><br>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                        |
| <b>2.</b> | <b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                          |                           |
| 2.1       | Büro- und Verwaltungsräume allgemein                                                                        | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup>                                                                                                                                                                                      | 20                        |
| 2.2       | Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.) | 1 Stellplatz, je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze                                                                                                                                                          | 75                        |
| <b>3.</b> | <b>Verkaufsstätten</b>                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                           |
| 3.1       | Läden                                                                                                       | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden                                                                                                                                | 75                        |
| 3.2       | Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)           | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr                                                                                                                                                                   | 75                        |
| <b>4.</b> | <b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                          |                           |
| 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                        |
| <b>5.</b> | <b>Sportstätten</b>                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                          |                           |
| 5.1       | Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)                                                     | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche                                                                                                                                                                                           | –                         |

| Nr.       | Verkehrsquelle                                                         | Zahl der Stellplätze                                                                         | hiervon für Besucher in % |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 5.2       | Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen                       | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | –                         |
| 5.3       | Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze                              | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen                                              | –                         |
| 5.4       | Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen                              | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | –                         |
| 5.5       | Freibäder und Freiluftbäder                                            | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Sportfläche                                                | –                         |
| <b>6.</b> | <b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>                           |                                                                                              |                           |
| 6.1       | Gaststätten                                                            | 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche                                                 | 75                        |
| 6.2       | Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungststätten | 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , 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                        |
| <b>7.</b> | <b>Krankenanstalten</b>                                                |                                                                                              |                           |
| 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 <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze               | 75                        |
| <b>8.</b> | <b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>                      |                                                                                              |                           |
| 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                                                             | –                         |
| <b>9.</b> | <b>Gewerbliche Anlagen</b>                                             |                                                                                              |                           |

| Nr.  | Verkehrsquelle                                     | Zahl der Stellplätze                                                                               | hiervon für Besucher in % |
|------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 9.1  | Handwerks- und Industriebetriebe                   | 1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte                         | 10                        |
| 9.2  | Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze | 1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> 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 <sup>2)</sup>                                                         | –                         |
| 10.  | <b>Verschiedenes</b>                               |                                                                                                    |                           |
| 10.1 | Kleingartenanlagen                                 | 1 Stellplatz je 3 Kleingärten                                                                      | –                         |
| 10.2 | Friedhöfe                                          | 1 Stellplatz je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze            | –                         |

<sup>1)</sup> NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

<sup>2)</sup> Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.