

# Satzung

## über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen der Stadt Geretsried (Stellplatzsatzung)

vom 25.10.2016

geändert am 20.06.2023

Die Stadt Geretsried erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 (GVBl 2012, 366) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl 2013, 174) folgende Satzung:

Die Stellplatzsatzung wird aufgrund des Beschlusses vom 20.06.2023 wie folgt ersetzt.

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO im gesamten Gebiet der Stadt Geretsried.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

### § 2 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BayBO,
  - wenn Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
  - wenn durch Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.
- (2) Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen oder nach den Maßgaben des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.
- (3) Die Stellplätze können als offene Stellplätze, Carport oder als Stellplätze in Garagen oder Tiefgaragen hergestellt werden. Nur für die Wohnnutzung gilt der Vorplatz vor Garagen als zusätzlicher Stellplatz im Sinne dieser Satzung, wenn die Garagenvorfläche eine Tiefe von mindestens 5,0 m aufweist und die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen sind.

### **§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze**

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Art. 47 BayBO ist nach den in der **Anlage 1** festgelegten Richtzahlen zu berechnen. Die **Anlage 1** ist ein verbindlicher Bestandteil dieser Satzung. Im Bereich der Zone I (Karl-Lederer-Platz / Egerlandstraße), die in dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan gekennzeichnet ist, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der aufgrund der Bayerischen Bauordnung erlassenen Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV berechnet, sofern Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen in der Zone I keine abweichenden Regelungen treffen.
- (1a) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach § 3 Abs. 1 kann bei Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche um 25% verringert werden, wenn Anlagen für preisgebundenen geförderten Wohnraum errichtet werden. Bei einer Änderung oder Erweiterung bestehender preisgebundener geförderter Anlagen ist die gesamte Anlage für den nach Satz 1 verringerten Stellplatzbedarf maßgebend.
- (2) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist diese ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Es ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
- (3) Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (4) Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwagen oder Kraftomnibussen angefahren werden, können zusätzliche notwendige Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (5) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung gesondert nach den jeweiligen Nutzungsarten. Betrieblich erforderliche Nebennutzungen werden der Hauptnutzung zugeordnet.

### **§ 4 Lage, Größe und Gestaltung der Garagen und Stellplätze**

- (1) Die Größe und Gestaltung von Stellplätzen ist in entsprechender Anwendung der Garagenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- (2) Abweichend von § 5 GaStellV ist die lichte Höhe von mind. 2 m in Garagen auch für kraftbetriebene Hebebühnen, insbesondere in Duplex-Parker einzuhalten.

- (3) Oberirdische nicht überdachte Stellplätze sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen grundsätzlich in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen. Ausnahmen hierfür sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen.
- (4) Vor Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Abweichungen hiervon sind bis zu dem in der Garagenverordnung (GaV) vorgeschriebenem Mindestabstand von 3,0 m (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GaV) zulässig, wenn keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Straßenbildes, sowie der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs bestehen.

### **§ 5 Ablösung der Stellplatzpflicht**

- (1) Die Stadt Geretsried kann auf Antrag einer Stellplatzablösung aus städtebaulichen Gründen zustimmen, soweit die Stellplatzerrichtung auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist.
- (2) Über den Antrag entscheidet die Stadtverwaltung.
- (3) Die Stellplatzablösung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Ablösungsvertrag, der vor der Erteilung einer Baugenehmigung abzuschließen ist. Bei Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO und bei verfahrensfreien Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO ist der Ablösungsvertrag vor Beginn der Baumaßnahme abzuschließen.
- (4) Die pauschalen Ablösebeträge je Kfz-Stellplatz betragen:
  - im Stadtzentrum gem. dem in Anlage 2 beigefügten Lageplan  
im Bereich der Zone I (Karl-Lederer-Platz / Egerlandstraße) 15.000,00 €
  - in Reinen Wohn-, Allgemeinen Wohn-, Dorf- und Mischgebieten 8.100,00 €
  - in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten 5.100,00 €
- (5) Die Ablösebeträge können in atypischen Fällen gemindert werden, sofern verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe hierfür bestehen. Die Minderung nach Satz 1 gilt nicht für Nutzungen, 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.

### **§ 6 Abweichungen**

Art. 63 BayBO bleibt unberührt.

---

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. Stellplätze und Garagen entgegen § 3 dieser Satzung nicht herstellt oder auf Dauer bereithält,
  2. gegen die Gestaltungsvorschriften des § 4 verstößt.
- (2) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist die Stadtverwaltung Geretsried.

## **§ 8 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen der Stadt Geretsried (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2016 tritt zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Geretsried, 27.06.2023

Michael Müller  
Erster Bürgermeister

## Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Geretsried vom 23.10.2012

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stellplätze
1.2	Doppelhäuser	2 Stellplätze je Haushälfte
1.3	Reihenhäuser	2 Stellplätze je Haus
1.4	Einliegerwohnungen in 1.1 – 1.3 bis 60 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je Wohneinheit
1.5	Einliegerwohnungen in 1.1 – 1.3 über 60 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze je Wohneinheit
1.6	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen bis 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche ab 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stellplätze 2 Stellplätze
1.7	Gebäude mit Seniorenwohnungen (Altenwohnungen)	0,4 Stellplatz je Wohnung
1.8	Obdachlosenunterkünfte	mindestens 3 Stellplätze
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> anzurechnender Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen usw.)	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> anzurechnender Nutzfläche mindestens 2 Stellplätze für Praxen und Beratung
<b>3</b>	<b>Verkauf</b>	
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> anzurechnender Nutzfläche mindestens 2 Stellplätze je Laden
3.2	Waren- und Geschäftshäuser, Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel und SB-Märkte	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> anzurechnender Nutzfläche, Verkaufs- flächen im Freien sind zur Hälfte an- zurechnen
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten, Kirchen und Friedhöfe</b>	
4.1	Versammlungsstätten (z.B. Kinos, Vortragssäle, Stadthalle, Theater)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze
4.2	Gemeinde-Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze
4.3	Friedhof	1 Stellplatz je 1500 m <sup>2</sup> Grund- stücksfläche,

		mindestens 10 Stellplätze
<b>5.</b>	<b>Sport und Vergnügungsstätten</b>	
5.1	Sportplätze	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche zuzüglich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.2	Turn- und Sporthallen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Sportnutzfläche zuzüglich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.3	Hallenbäder, Saunen	1 Stellplatz je 10 Kleiderspinde zuzüglich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.4	Tennis- und Squashanlage	2 Stellplätze je Spielfeld
5.5	Minigolfanlage	6 Stellplätze je Spielfeld
5.6	Kegelbahnen und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn
5.7	Billard	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
5.8	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> anzurechnender Nutzfläche
5.9	Spielhallen, Discotheken und sonstige Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> anzurechnender Nutzfläche
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.2	Hotels, Pensionen, Motel, Boardinghaus, und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 5 Betten
<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten</b>	
7.1	Krankenhäuser, Kliniken, Sanatorien	1 Stellplatz je 4 Betten
7.2	Altenheime, Pflegeheime	1 Stellplatz je 10 Betten
7.3	Betreutes Wohnen	0,5 Stellplatz je Wohnung
<b>8.</b>	<b>Schulen</b>	
8.1	Grundschulen, Hauptschulen, Realschulen, Gymnasien	1 Stellplatz je Klassenzimmer
8.2	Kindergärten –und Horte, Kindertagesstätten, Krippen	2 Stellplätze je Gruppe, mindestens 4 Stellplätze
8.3	Jugendzentrum	mindestens

		4 Stellplätze
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe oder je 3 Beschäftigte	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche oder je 3 Beschäftigten 1 Stellplatz
9.3	Kraftfahrzeugwerkstatt	6 Stellplätze je Reparaturstand
9.4	Taxiunternehmen	1 Stellplatz je 3 Taxis
9.5	Autovermietung	1 Stellplatz je 2 Betriebs-Pkw
9.6	Heimlieferservice (z. B. Pizzadienst)	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Küchennutzfläche zzgl. 1 Stellplatz pro Lieferfahrzeug
9.7	Spiel- und Automatenhalle	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
9.8	Tankstellen (bei Einkaufsmöglichkeiten über Tankstellen bedarf hinaus Zuschlag nach 3.1)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> anzurechnender Fläche mindestens 2 Stellplätze je Laden
9.9	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage zuzüglich Stauraum für 10 Kfz

#### Erläuterungen zur Ermittlung der anzurechnenden Flächen:

Anzurechnende Nutzfläche = Nutzfläche ohne

- Flächen für haustechnische Anlagen (z. B. Heizungsräume, Technikräume, Räume für Ver- und Entsorgungseinrichtungen),
- Flächen für die Erschließung des Gebäudes und seiner Räume (wie z. B. Flure, Treppenträume usw.)
- Flächen für Sanitäre Anlagen, Abstellräume und Stellplätze.
- Bewegungsflächen innerhalb von Räumen sind dagegen anzurechnen.

Anlage 2 zu § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Geretsried vom 25.10.2016

