

**Satzung der Stadt Grafing b.M.  
über die Gestaltung, Anzahl, Größe und Beschaffenheit  
der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder  
(Stellplatzsatzung)**

**vom 02.11.2016**

(in der Fassung der 1. Änderungssatzung der Stellplatzsatzung vom 16.09.2019)

Die Stadt Grafing b.München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung:

§ 1

Geltungsbereich, Begriffe

- (1) Die Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Grafing b.M. mit Ausnahme der Gebiete, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Festsetzungen gelten.
- (2) Kraftfahrzeugstellplätze im Sinne dieser Satzung sind offene und überdachte (Garagen, Carports) Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen und außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

§ 2

Fahrräder

Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein bedeutsamer Zu- oder Abfahrtsverkehr für Fahrräder zu erwarten ist, sind auf dem Baugrundstück Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Fahrradabstellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Fahrräder aufnehmen können.

§ 3

Anzahl und Berechnung der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der
  - a) aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und
  - b) der nach § 2 dieser Satzung herzustellenden Fahrradabstellplätzeist nach den in der Anlage festgelegten Richtzahlen zu berechnen.
- (2) Doppel- und Mehrfachstellplätze für Kraftfahrzeuge (z.B. mit Duplex-, Triplex-Mechanismus oder Parklifte) werden jeweils nur mit dem Faktor 0,75 als Stellplatz in die Berechnung einbezogen.
- (3) Die Berechnung ist für selbständige Gebäude oder Gebäudeteile jeweils gesondert vorzunehmen, auch wenn diese auf einem einheitlichen Baugrundstück errichtet werden. Ergeben sich bei der Berechnung der Zahl der Stellplätze oder der Besucherstellplätze Zahlenbruchteile, so ist der jeweilige Bedarf jeweils auf ganze Zahlen aufzurunden.
- (4) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. 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.

- (5) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf einer ausgewiesenen Ladezone dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln und nach Abs. 3 zu berechnen. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (7) Bei Grundstücken, die nur mit einem Wohnhaus mit nicht mehr als 3 Wohnungen bebaut sind (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus) bebaut sind, gilt der offene Vorplatz vor Garagen (Stauraum) als Kraftfahrzeugstellplatz im Sinne dieser Satzung, wenn dieser eine Mindestdtiefe von 5 Metern aufweist.

#### § 4

##### Anordnung, Gestaltung und Beschaffenheit von Stellplätzen und Garagen

- (1) Kraftfahrzeugstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus auf möglichst kurzem Weg erreichbar sein.
- (2) Kraftfahrzeugstellplätze für Besucher müssen leicht auffindbar sein. Soweit sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind (z.B. im Innenhof oder in einer Tiefgarage liegen), sind Hinweisschilder am öffentlichen Straßenraum aufzustellen. Die ungehinderte und unentgeltliche Benutzung dieser Besucherstellplätze muss ganztägig möglich sein und darf nicht durch Tore, Schranken oder sonstige Sperren beschränkt werden. Doppel- oder Mehrfachparkplätze sind zum Nachweis von Besucherstellplätzen unzulässig.
- (3) Im Vorgartenbereich (5-Meter-Bereich zwischen Straße und Gebäuden) sind Garagen, überdachte Stellplätze und Überdachungen von Tiefgaragenrampen unzulässig.
- (4) Vor Garagen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkw mindestens 5 Meter, einzuhalten; soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dies rechtfertigen (z.B. an verkehrsberuhigten Straßen) kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Grafing eine Verkürzung des Stauraums auf 3 Meter zulassen.
- (5) Es ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Kraftfahrzeugstellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Kraftfahrzeugstellplätze für mehr als 10 Pkws sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Kraftfahrzeugstellplätze sind zur Minimierung der Bodenversiegelung in wasserdurchlässiger Ausführung zu errichten.
- (6) Mehr als 4 Kraftfahrzeugstellplätze bzw. Garagen sind über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 5 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen; ein direktes Befahren von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ist dann unzulässig.
- (7) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes hat mindestens 1,50 m<sup>2</sup> zu betragen. Der Aufstellort von Fahrradabstellplätzen muss von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen erreichbar sein. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze in Tiefgaragen darf 50 v.H. der insgesamt notwendigen Fahrradabstellplätze nicht überschreiten. Fahrradabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind mit einem Haltebügel oder vergleichbarem Halte- / Befestigungssystem auszustatten.

- (8) Bei der Errichtung von Gebäuden, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden, sind ab einer Anzahl von 15 notwendigen Stellplätzen bei jedem Stellplatz (ausgenommen Besucherstellplätze) die baulichen Voraussetzungen für die nachträgliche Errichtung einer Elektroladestation vorzusehen, die mindestens den Anforderungen als Normladedepot für Elektroautos gemäß § 3 der Ladesäulenverordnung in der Fassung vom 09.03.2016 (BGBl. I S. 457) erfüllen. Normladedepot ist ein Ladepunkt, an dem Strom mit einer Ladeleistung von höchstens 22 Kilowatt an ein Elektromobil übertragen werden kann. Als bauliche Voraussetzungen werden mindestens verlangt
- a) die Errichtung von selbstständigen Leerrohren von den jeweiligen Stellplätzen bis zum Hausanschlussraum
  - b) die ausreichende räumliche Dimensionierung des Hausanschlussraumes für die Errichtung nachträglicher Stromzähler
  - c) eine hinsichtlich der Versorgungsleistung ausreichend dimensionierte Hausanschlussleitung.

## § 5

### Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen

- (1) Bei der Ablösung notwendiger Kraftfahrzeugstellplätze beträgt die Höhe des Ablösungsbetrages 10.200,- €.
- (2) Die Entscheidung über die Ablösung ist nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung der Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles zu treffen. Ist die Herstellung von Stellplätzen objektiv möglich, wird eine Ablösung ausgeschlossen. Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.

## § 6

### Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Grafing b.M. erteilt werden.

## § 7

### Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen §§ 1–4 dieser Satzung verstößt.

## § 8

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Grafing b.M.  
Grafing b.M., 02.11.2016

Angelika Obermayr  
Erste Bürgermeisterin

**Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.) für Kraftfahrzeuge		Zahl der Stellplätze (FStpl.) für Fahrräder
		Insgesamt	Hiervon f. Besucher in v.H.	
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	je Wohnung		
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)	2 Stpl. je Haus		
1.2	Mehrfamilienhäuser, Einliegerwohnungen zu 1.1, Sonstige Gebäude mit Wohnungen	bis 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>6)</sup> : 1,5 Stpl. je Wohnung; ab 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>6)</sup> : 2 Stpl. je Wohnung	10 10	Bis 2 Wohnungen: Keine  Ab 3 Wohnungen: je 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche 1 FStpl.
1.3	Altenwohnungen <sup>1)</sup>	0,2 Stpl. je Wohnung	20	je 2 Wohnungen 1 FStpl.
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser <sup>1)</sup>	1 Stpl. je Wohnung	-	
1.5	Altenwohnheime, Altenpflegeheime, Altenheime, Wohnheime und Pflegeheime für Behinderte <sup>1)</sup>	1 Stpl. je 8 Betten, mindestens 3 Stellplätze	75	
1.6	Wohnanlagen der sozialen Wohnraumförderung	1 Stpl. je Wohnung	10	je 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche 1 FStpl.
1.7	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stpl. je 12 Pflegeplätze, mindestens aber 3 Stellplätze		
1.8	Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3 Stellplätze		je 15 m <sup>2</sup> Wohnfläche 1 FStpl.
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen<sup>2)</sup></b>			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche <sup>5)</sup>	20	1 FStpl. je 120 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche <sup>5)</sup>
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Praxisräume für Ärzte, Heilpraktiker, Krankengymnasten und dgl.)	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche <sup>5)</sup> jedoch mind. 3 Stpl. je Nutzungseinheit	75	1 FStpl. je 90 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche <sup>5)</sup>
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten<sup>2)3)</sup></b>			
3.1	Läden, (ohne Supermärkte nach Nr. 3.2), Bau- und Gartenmärkte	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche <sup>7)</sup> jedoch mindestens 2 Stellplätze	75	1 FStpl. je 90 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche <sup>7)</sup>
3.2	Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und vergleichbare sonstige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	90	1 FStpl. je 90 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche <sup>7)</sup>
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>			
4.1	Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 10 Besucher; entspricht 1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Hallenfläche	90	1 FStpl. je 20 Besucher; entspricht 1 FStpl. je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche
4.2	Sonstige Versammlungsstätten <sup>4)</sup> (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle, Festsäle)	1 Stpl. je 15 Sitzplätze / Besucher	90	1 FStpl. je 30 Sitzplätze / Besucher
4.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 30 Sitzplätze	90	
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90	

<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche		
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucherpl.		
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche		
5.4	Spiel-, Sport- sowie Eislaufhallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucherpl.		
5.5	Tennisplätze, Squashanlagen,	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzl. 2 Stpl. je 15 Besucherplätze (bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1)		
5.6	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage		
5.7	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn; bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1		
5.8	Fitnesscenter	1 Stpl. je 3 Geräte; bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1		
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>			
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 5 Sitzplätze, mind. 1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche	75	
6.2	Freigastflächen und Gastgärten von Gaststätten oder einer Verkaufsstelle	Bei der Stellplatzermittlung ist bis zu 75 v.H. der im Gebäude (Gaststätte / Laden) liegenden Gastraumfläche bzw. Sitzplatzzahl von einer Wechselnutzung auszugehen. Für die darüber hinausgehende Gastfläche / Sitzplatzzahl: 1 Stpl. je 7 Sitzplätze bzw. 15 m <sup>2</sup> Gastfläche	100	
6.3	Biergärten	1 Stpl. je 7 Sitzplätze		
6.4	Diskotheken/Tanzlokale/Stehlokale,	4 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche		
6.5	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonstige Vergnügungsstätten	2 Stpl. je 5 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche		
6.6	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75	
<b>7</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>			
7.1	Grundschulen, Hauptschule, Sonderschulen	1 Stpl. je Klassenzimmer		
7.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen	1,5 Stpl. je Klassenzimmer		
7.3	Kindertageseinrichtungen.	1,5 Stpl. je Gruppe		
7.4	Jugendfreizeitheimen und dgl.	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche		
<b>8</b>	<b>Gewerbliche Anlagen<sup>3)</sup></b>			
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	15	1 FStpl. je 140 m <sup>2</sup> Nutzfläche
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsfächen	1 Stpl. je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte		
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	5 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand		
8.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz		

8.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	5 Stpl. je Waschanlage		
8.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz		
8.7	Herstell- und Lieferbetriebe für Speisen und Getränke	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, zusätzlich mind. 2 Stpl. f. Lieferfahrzeuge		

- 1) Die Wohnungen müssen erkennbar und dauerhaft für die Benutzung des besonderen Personenkreises bestimmt sein (das muss in der besonderen Ausstattung und Ausführung bzw. spezifischer Einrichtungen zum Ausdruck kommen). Ist ohne wesentliche bauliche Veränderungen auch eine allgemeine Wohnnutzung möglich, bestimmt sich die Stellplatzzahl nach den Nrn. 1.1 und 1.2. Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Seniorenwohnanlagen, etc., deren erkennbarer Nutzungsschwerpunkt nicht in der Pflege / Betreuung, sondern in der Wohnnutzung liegt, fallen ebenfalls unter Nr. 1.2.
- 2) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz.
- 3) Ist die Lagerfläche größer als die Nutzfläche des Vorhabens, so ist die Stellplatzzahl für die Lagerfläche zusätzlich und gesondert nach Nr. 8.2 zu ermitteln.
- 4) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Anzahl der Sitzplätze (4.2) bzw. Nutzfläche (8.) zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der durchschnittlichen Besucher / Beschäftigten maßgebend.
- 5) Hauptnutzfläche: Berechnung erfolgt nach DIN 277-1 – Flächen für Nebennutzungen (Toiletten, Garderoben, Abstellräume, Räume für zentrale Technik, etc.) werden nicht angerechnet.
- 6) Wohnfläche: Berechnung erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFIV-).
- 7) Verkaufsfläche: Zur Verkaufsfläche zählen auch die Kassenzone und der Verpackungsbereich. Verkaufsflächen von nicht überdachten Freiflächen werden mit 25 v.H. und von überdachten Freiflächen mit 50 v.H. ihrer Fläche als Verkaufsfläche angerechnet.

Stadt Grafing b.M.  
Grafing b.M., 02.11.2016

Angelika Obermayr  
Erste Bürgermeisterin