

## **Satzung zur Einführung einer Pflicht über den Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)**

vom 01.10.2025

*Die Stadt Osterhofen erlässt auf Grund des Art. 23 GO für den Freistaat Bayern 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 Nrn. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 588 ff.), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 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 – Geltungsbereich**

- (1) <sup>1</sup>Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im gesamten Gebiet der Stadt Osterhofen. <sup>2</sup>Ausgenommen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b Halbsatz 2 BayBO sind Änderungen oder Nutzungsänderungen, sofern sie zu Wohnzwecken erfolgen.
- (2) Hiervon abweichende Regelungen in rechtsgültigen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, gelten jedoch vorrangig.

### **§ 2 – Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen**

- (1) <sup>1</sup>Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. <sup>2</sup>Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) <sup>1</sup>Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der **Anlage 1** zur Satzung, welche Bestandteil dieser Satzung ist. <sup>2</sup>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) <sup>1</sup>Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. <sup>2</sup>Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt. <sup>3</sup>Im Zuge der Stellplatzberechnung ist für die bestehenden Gebäude die in der zuletzt ergangenen Baugenehmigung festgesetzte und tatsächlich vorhandene oder abgelöste Anzahl an Stellplätzen heranzuziehen. <sup>4</sup>Fehlt eine

solche Festsetzung, ist der Altbestand an Stellplätzen anhand der Anlage 1 als fiktiver Stellplatzbedarf zu ermitteln. <sup>5</sup>Sich aufgrund der Anwendung des Satz 4 ergebende Änderungen am Stellplatzbedarf unveränderter Nutzungseinheiten bleiben unberücksichtigt. <sup>6</sup>Sind Stellplätze bereits abgelöst worden, haben diese auch bei Abbruch der betreffenden Gebäude weiterhin Bestand.

- (4) <sup>1</sup>Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach mathematischen Grundsätzen zu runden, wonach ab einer 5 der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden ist. <sup>2</sup>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) Die herzustellenden Stellplätze müssen mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage zur Verfügung stehen und so lange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

### **§ 3 – Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

- (1) <sup>1</sup>Die nach § 2 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. <sup>2</sup>Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen jederzeitige Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit rechtlich zu sichern. <sup>3</sup>Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr der Grundstückseigentümer ist. <sup>4</sup>Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstücks, wenn der Fußweg eine angemessene Entfernung zum Baugrundstück beträgt.
- (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) <sup>1</sup>Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde abgelöst werden (Ablösevertrag). <sup>2</sup>Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Der Ablösevertrag ist vor der Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. <sup>5</sup>Zur Zahlung des Ablösebetrags ist der Bauherr verpflichtet. <sup>6</sup>Der Ablösebetrag beträgt 5.000 Euro je Stellplatz. <sup>7</sup>Den Geldbetrag für die Stellplatzablöse hat die Stadt Osterhofen gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4c BayBO zweckbestimmt für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen zu verwenden. <sup>8</sup>Mit der Ablösung von Stellplätzen besteht kein Anspruch auf Parkplätze, die im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen.

- (4) <sup>1</sup>Die Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrags entsteht mit der Erteilung der Baugenehmigung. <sup>2</sup>Der Ablösebetrag ist innerhalb von 1 Monat nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (5) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Abs. 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.

#### **§ 4 – 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) <sup>1</sup>Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. <sup>2</sup>Es gilt die Bayerische Bauordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) <sup>1</sup>Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen. <sup>2</sup>Dies könnte beispielsweise durch den Einbau von wasserdurchlässigen Belägen sowie durch Pflanzung von Gehölzen und Bäumen erfolgen.
- (4) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

#### **§ 5 – Abweichungen**

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zugelassen werden.

#### **§ 6 – Schlussbestimmung**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft und ist auf alle Anträge anzuwenden, die ab diesem Datum beim Landratsamt Deggendorf eingereicht werden.
- (2) Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 27.06.2025 außer Kraft.

Osterhofen, 01.10.2025

Gez.  
Thomas Etschmann  
Erster Bürgermeister

## Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Osterhofen vom 01.10.2025

| Nr.      | Verkehrsquelle  | Zahl der Stellplätze für Kfz  | Hiervon f. Besucher |
|----------|---|---|---------------------|
| <b>1</b> | <b>Wohngebäude</b>  |   |                     |
| 1.1a     | Gebäude mit Wohnungen   | 1 Stellplatz je Wohnung bis einschließlich 40 m <sup>2</sup> , bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze | -                   |
| 1.1b     | Gebäude mit Wohnungen   | 1,5 Stellplätze je Wohnung größer 40 m <sup>2</sup> , 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 o.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   | 20                  |
| 2.2      | Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.) | 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NUF, 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, großflächige Einzelhandelsbetriebe)             | 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. Lichtspielhäuser, 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  | -                   |
| 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> Hallenfläche  | -                   |
| 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, Squashhallen, o.ä. ohne Besucherplätze  | 2 Stellplätze je Spielfeld  | -                   |
| 5.9      | Tennisplätze 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 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>      |   |   |    |
|---|---|---|----|
| 6.1   | Gaststätten   | 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche   | 75 |
| 6.2   | Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten | 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NUF, 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 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, mindestens 3 Stellplätze                                 | 75 |
| <b>8 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 10 Kinder                             | 1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze   | -  |
| 8.4   | Tageseinrichtungen für bis zu 10 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 Gewerbliche Anlagen</b>                        |   |   |    |
| 9.1   | Handwerks- und Industriebetriebe                                      | 1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NUF oder je 3 Beschäftigte                                    | 10 |
| 9.2   | Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze                    | 1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NUF oder je 3 Beschäftigte                                   | -  |
| 9.3   | Kraftfahrzeugwerkstätten  | 6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand  | -  |
| 9.4   | Tankstellen   | Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)  | -  |
| 9.5   | Automatische Kfz-Waschanlagen   | 5 Stellplätze je Waschanlage; Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kfz vorhanden sein | -  |
| <b>10 Verschiedenes</b>                             |   |   |    |
| 10.1  | Kleingartenanlagen  | 1 Stellplatz je 3 Kleingärten   | -  |
| 10.2  | Friedhöfe   | 1 Stellplatz je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze        | -  |

NUF = Nutzfläche

WF = Wohnfläche