

Änderung der Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)

Die Gemeinde Otterfing erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung 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 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) folgende Satzung:

§ 1

Die Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) vom 20.07.2021 wird wie folgt geändert:

§ 1 Geltungsbereich wird neu gefasst:

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Otterfing. 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 wird in **Absatz 1 Satz 1** wie folgt neu gefasst:

Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste (22.07.2025) zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen, wird durch folgenden **neuen Absatz 9** ergänzt:

(9) Eine Ermäßigung der notwendigen Stellplätze kann durch ein Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzung der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Die Entscheidung über die Zulassung eines Mobilitätskonzeptes liegt im Ermessen der Gemeinde. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Gemeinde durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern.

§ 2

Diese Satzung tritt am 01.09.2025 in Kraft.

Otterfing 13.8.2025



Michael Falkenhahn
1. Bürgermeister

Änderung der Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)

Bekanntmachungsvermerk:

Die vom Gemeinderat am 22.07.2025 beschlossene Änderung der Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen (Stellplatzsatzung -StS) wurde am 14.08.2025 in der Verwaltung der Gemeinde Otterfing zur Einsichtnahme während der allgemeinen Geschäftsstunden auf Dauer niedergelegt. Hierauf wurde am 14.08.2025 durch Anschlag an den Amtstafeln hingewiesen. Der Anschlag wurde am 01.10.2025 wieder entfernt. Die Satzung ist am 01.09.2025 in Kraft getreten.

Otterfing, 02.10.2025

Gemeinde Otterfing



Michael Falkenhahn

1.Bürgermeister

Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung (-StS-) vom 22.07.2025

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl)	Davon für Besucher in %
1	Wohngebäude		
1.1	Wohnungen bis 50 qm in Mehrfamilienhäusern	1 Stellplatz	
1.2	Wohnungen ab 51 qm in Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhauser	2 Stellplätze je Wohnung/Haus	
1.3	Senioren- und Altenwohnungen	0,5 Stellplätze je Wohnung	40
1.4	Altenheime	1 Stellplatz je 15 Betten mindestens 2	50
1.5	Asylbewerberheime	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungsräumen- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 qm Nutzfläche	
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche, mindestens 3 Stellplätze	
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser unter 400 qm	1 Stellplatz je 40 qm Verkaufsnutzfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 qm Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
3.3	für alle Anlagen und Betriebe	1 Stellplatz für Lastkraftwagen je 400 qm Nutzfläche	
4.	Versammlungsstätten		
4.1	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Mehrzweckraum, Lichtspieltheater, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90

5.	Sportstätten		
5.1	Sportstätten ohne Zuschauerplätze	1 Stellplatz je 300 qm Sportfläche	
5.2	Sportplätze/Sportstadien mit Zuschauerplätzen	1 Stellplatz je 300 qm Sportfläche zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Zuschauerplätze	
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Zuschauer	1 Stellplatz je 50 qm Hallenfläche	
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Zuschauer	1 Stellplatz je 50 qm Hallenfläche zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Zuschauerplätze	
5.5	Tennisplätze ohne Zuschauer	2 Stellplätze je Spielfeld	
5.6	Tennisplätze mit Zuschauer	2 Stellplätze je Spielfeld zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.7	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	
5.8	Fitnessstudio/Gymnastik	1 Stellplatz je 40 qm Sportfläche	
5.9	Wellnessstudio/Yoga/QIGong o.Ä.	1 Stellplatz je 10 qm Sportfläche	
5.10	Kegel-/Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	
6	Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten aller Art, Cafes, Stehausschänke, Diskotheken, Tanzlokale	1 Stellplatz je 15 qm Netto-Gastraumfläche zuzüglich je 60 Sitzplätze 1 Busparkplatz	75
6.2	Biergärten	1 Stellplatz je 4 Sitzplätze	
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime u.a. Beherbergungsbetriebe; Ferienwohnungen, Wohnheim	1 Stellplatz je 6 Betten zuzüglich 1 Busparkplatz je 45 Betten zusätzlich dazugehöriger Restaurantbetrieb Berechnung nach 6.1	75
6.4	Disco, Pub, Tanzlokal und sonstige Vergnügungsbetriebe	1 Stellplatz je 20 qm Nutzfläche	90
7	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Pflegeheim, Anstalten für langfristig Kranke, Kuranstalten	1 Stellplatz je 4 Betten	25

8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung, sonstige Bildungseinrichtungen		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplätze je Klasse zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	
8.2	Kindergärten, Kindertagesstätten, Krippen	1 Stellplätze je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	
8.3	Jugendfreizeitheime	1 Stellplatz je 15 Besucher	
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerksbetriebe	1 Stellplatz je 70 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 qm Nutzfläche oder 3 Beschäftigte	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen mit Verkaufsraum	Siehe 3.1	
9.5	Automatische Waschanlage	5 Stellplätze je Waschanlage	
9.6	für alle Anlagen und Betriebe	1 Stellplatz für Lastkraftwagen je 400 qm Nutzfläche	
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 qm Grundstücksfläche, mindestens 10 Stellplätze	
11	Fahrradabstellanlagen		
11.1	Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten	je Wohnung bis 50 qm 1 Fahrradabstellplatz oberirdisch in Eingangsnähe je Wohnung ab 51 qm 2 Fahrradabstellplätze in Eingangsnähe	
11.2	Ladeneinheiten	5 Fahrradabstellplätze je Ladeneinheit	
11.3	Verbrauchermärkte	Je 100 qm Verkaufsfläche 2 Fahrradabstellplätze	

Die Richtzahlen geben den durchschnittlichen Bedarf im Regelfall wieder, abhängig von der Art der Verkehrsquelle. Es wird eine Spanne eröffnet, innerhalb derer den örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen werden kann. Bei den stets erforderlichen Einzelfallentscheidungen sind die konkreten Umstände, wie Lage des Grundstücks, Zahl der Nutzer und/oder Besucher zu berücksichtigen. Die Umstände des Einzelfalls können ein Abweichen nach oben oder unten von den Richtzahlen erforderlich machen.

Die Berechnung der Zahl der erforderlichen Stellplätze setzt an unterschiedlichen Kriterien an, die sich nach der Art der Nutzung orientieren. Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt nunmehr nach der Hauptnutzfläche, wie sie in der DIN 277 Teil 2, in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung, geregelt ist.

Nebennutzflächen wie z.B. Treppenhäuser, WC-Anlagen, Gänge ect. sind bei der Berechnung nicht miteinzubeziehen.

Bei der Berechnung bleiben ferner Kantinen, Erfrischungsräume außer Ansatz. Lagerflächen lösen einen Stellplatzbedarf nur aus, wenn es sich um selbständige Lagerräume handelt.

Bei Nutzungsänderungen ist der Mehrbedarf rechnerisch zu ermitteln durch Abzug der für die bisherige Nutzung erforderlichen Zahl von Stellplätzen von der nach der Änderung/Nutzungsänderung erforderlichen Anzahl der Stellplätze. Dabei ist jeweils – rein rechnerisch – der anhand der aktuellen Rechtslage ermittelte Stellplatzbedarf zugrunde zu legen.

Entsteht durch die Änderung eine selbständig beurteilbare Einheit, so ist der Stellplatzbedarf für diese Einheit ohne Berücksichtigung des Bestandes zu ermitteln.

Ist eine Nutzung in der Tabelle genannten Richtzahlen nicht aufgeführt, so ist der Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

GEMEINDE OTTERFING

Landkreis Miesbach



Gemeinde Otterfing –Münchner Str. 13 - 83624 Otterfing

Bearbeiter (in):

Bekanntmachung

Änderung der Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen
(Stellplatzsatzung – StS)

Der Gemeinderat der Gemeinde Otterfing hat in seiner Sitzung am 22.7.2025 die Änderung der Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) der Gemeinde Otterfing erlassen.

Die Satzung liegt im Rathaus, Münchner Str. 13, 83624 Otterfing (Zimmer 8) während der allgemeinen Geschäftsstunden zur Einsichtnahme aus.

Otterfing , 14.8.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Falkenhahn', written over a horizontal line.

Michael Falkenhahn
Erster Bürgermeister