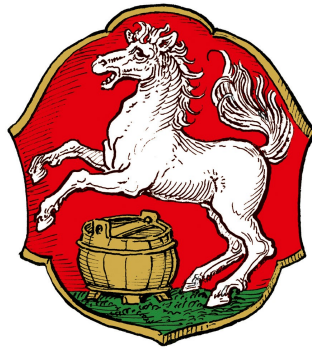


ORTSRECHT DER STADT FREILASSING

Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung



ORTSRECHT DER STADT FREILASSING

Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und deren
Ablösung

Vom 16.07.2025

Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung

Die Stadt Freilassing 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 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 Geltungs- und Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet.
- (2) Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne oder anderer städtebaulicher Satzungen, die von dieser Satzung abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,

- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3 Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.
Ergibt sich bei der Berechnung des Bedarfs eine Bruchzahl, so ist in allen Fällen nach oben aufzurunden.
 - (2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen, die in der Anlage aufgeführt sind, zu ermitteln.
 - (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr 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.
-

Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung

- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z. B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).
- (2) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Stadt Freilassing (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Stadt Freilassing. 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. Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 8.000,00 Euro.

§ 5 Beschaffenheit von Stellplätzen

- (1) Es ist eine naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder Ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
 - (2) Zwischen geschlossenen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein. Diese sind nicht als Stellplatz anrechenbar.
 - (3) Zwischen offenen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.
 - (4) Die Länge der angeschlossenen Flächen von Stellplätzen und/oder Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche darf zusammen nicht mehr als 5 m betragen. Die Stadt Freilassing kann hier entsprechende Ausnahmen genehmigen.
-

Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung

§ 6 Abweichungen

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Stadt Freilassing, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Freilassing von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 7 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 09.03.2010 außer Kraft.

Anlage zu § 3 Anzahl der Stellplätze Richtzahlen für den Stellplatzbedarf			
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser)	2,0 St. je Wohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser oder sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 St. je Wohnung je angefangene 3 Wohnungen ist außerdem 1 Besucherstellplatz nachzuweisen; 0,5 St. je Mietwohnung, für die eine Bindung nach dem Bay. Wohnraumförderungsgesetz besteht	
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 St. je Wohnung	-
1.4	Anlagen für betreutes Wohnen ¹⁾	1 St. je Wohnung	
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 St. je 15 Betten, bzw. Pflegeplätze jedoch mind. 2 St.	50
1.6	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 StPl je 20 Betten, mindestens 2 StPl	75
1.7	Studentenwohnheime	1 StPl je 5 Betten	10
1.8	Schwestern-/Pflegerwohnheime, Arbeiterwohnheime u. ä.	1 StPl je 4 Betten	10
1.9	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 StPl je 30 Betten, mindestens 2 StPl	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen ²⁾		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 StPl je 40 m ² NUF ⁵⁾	20
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 StPl, je 30 m ² NUF ⁵⁾ , mindestens 3 StPl	75
2.3	Autovermietung	1 St. je zur Vermietung bereit gehaltenes Fahrzeug	
3.	Verkaufsstätten ^{2) 3)}		
3.1	Läden	1 StPl je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 StPl je Laden	75

ORTSRECHT DER STADT FREILASSING

Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung

3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 StPl je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 StPl je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schaulaulen, Vortragssäle)	1 StPl je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 StPl je 30 Sitzplätze	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 StPl je 300 m² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätze	1 StPl je 300 m² Sportfläche, zusätzlich 1 StPl je 15 Besucherplätze	-
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 StPl je 50 m² Hallenflächen	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 StPl je 50 m² Hallenfläche, zusätzlich 1 StPl je 15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 StPl je 300 m² Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 StPl je 10 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 StPl je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 StPl je 15 Besucherplätze	-
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 StPl je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 StPl je Spielfeld, zusätzlich 1 StPl je 15 Besucherplätze	-
5.10	Minigolfplätze	6 StPl je Minigolfanlage	-
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 StPl je Bahn	-
5.12	Fitnesscenter	1 StPl je 40 m² Sportfläche	-
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 StPl je 20 m² Gastfläche	75
6.2	Biergärten, Freisitze u. ä.	1 StPl je 20 m² Freischankfläche	95
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 StPl je 6 Betten, bei Restaurantbetrieb Zuschlag nach den Nr. 6.1 und 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 StPl je 15 Betten	75
6.5	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 StPl je 20 m² NUF ⁵⁾ , mindestens 3 StPl	90
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 StPl je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 StPl je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 StPl je 4 Betten	25

ORTSRECHT DER STADT FREILASSING

Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung

7.4	Ambulanzen	1 StPl je 30 m ² NUF ⁵⁾ , mindestens 3 StPl	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 StPl je Klasse, zusätzlich 1 StPl je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 StPl je 10 Studierende	-
8.3	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 StPl je 10 Auszubildende	-
8.4	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 StPl je 30 Kinder, mindestens 2 StPl	-
8.5	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 StPl	-
8.6	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 StPl je 15 Besucherplätze	-
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe ⁴⁾	1 StPl je 70 m ² NUF ⁵⁾ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze ⁴⁾	1 StPl je 100 m ² NUF ⁵⁾ oder je 3 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 StPl je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: StPl nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	-
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 StPl je Waschanlage ⁶⁾	-
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3-5 St. je Waschplatz	
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 StPl je 3 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 StPl je 1.500 m ² , jedoch mind. 10 StPl	-

¹⁾ Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte oder betreuungsbedürftige Personen bestimmt sein; dies muss in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen und schriftlich erklärt werden.

²⁾ Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume, u. ä. bleiben außer Ansatz.

³⁾ Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach 9.2 hinzuzurechnen.

⁴⁾ Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

⁵⁾ NUF - Nutzungsfläche nach DIN 277

⁶⁾ Zusätzlich muss ein Stauraum für mind. 10 Kfz vorhanden sein.

Freilassing, 16.07.2025

gez.

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister