Satzung
zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder
(Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Krailling 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. 1, 4 und 5 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
Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Krailling. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden (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 Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder

(1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder herzustellen.

(2) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

(3) Je 10 private Stellplätze ist mindestens 1 Elektroladestation nachzuweisen.

§ 3
Zahl der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder

(1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (KFZ) und Abstellplätze für Fahrräder bemisst sich nach Anlage 1 zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

(2) Für bauliche Anlagen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, bemisst sich die Zahl der Stellplätze nach der Anlage 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.

(3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

(4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 4
Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

(1) Bei mehr als 5 Wohnungen kann eine Ermäßigung bis max. 50% der Zahl der notwendigen Stellplätze durch ein qualifiziertes Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer

der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:

- die Errichtung und Bereitstellung einer Car-Sharing Station in angemessener Größe,
- die Teilnahme an einem bestehenden Car-Sharing Angebot,
- die Bereitstellung von E-Bikes, Lastenrädern oder Pedelecs über ein Bike-Sharing Konzept,
- die Schaffung zusätzlicher Fahrradabstellflächen über den nach Anlage 1 ermittelten Bedarf hinaus.

Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Gemeinde durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern und dessen Fortbestand und Anwendung auf Anforderung der Gemeinde im laufenden Betrieb nachzuweisen. Sollte der Nachweis nicht gelingen, kann die Gemeinde eine Ablösung der Stellplatzpflicht nach § 5 verlangen.

§ 5
Herstellung und Ablöse der Stellplätze und Abstellplätzen für Fahrräder

(1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze und Abstellplätzen für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(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) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme gegenüber der Gemeinde abgelöst werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. 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 Ablösebetrag beträgt je Stellplatz 25.000,- EURO.

(4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 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.

§ 6
Anforderungen an KFZ-Stellplätze

(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) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

(3) Vor der Zufahrt zu Garagen ist ein offener Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten. Der Stauraum gilt dann als Stellplatz im Sinne dieser Satzung, wenn er derselben Wohneinheit wie die Garage, vor der er liegt, zugeordnet ist und dies dinglich gesichert ist.

(4) Mehr als fünf zusammenhängende Stellplätze dürfen nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt mit einer Höchstbreite von 4 m an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.

(5) Anlagen für Stellplätze sind so anzulegen, dass keine Flächen mit hohen thermischen oder hydrologischen Lasten oder mit erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem sowie wohnklimatischem Wert entstehen.

- Zur Vermeidung von Flächen mit erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem sowie wohnklimatischem Wert sind Stellplatzanlagen durch Grünbereiche zu gliedern. Dabei ist nach jeweils vier Stellplätzen ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

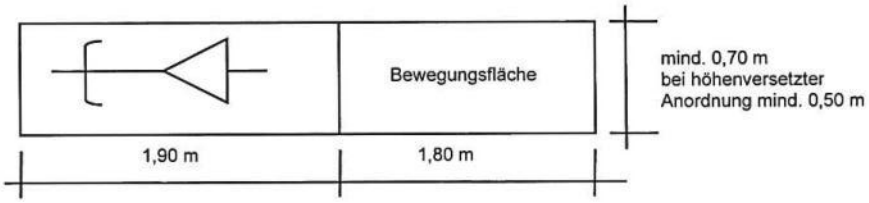
- Zur Vermeidung von Flächen mit hohen thermischen oder hydrologischen Lasten sind die Befestigung der Stellplatzflächen, deren Zufahrten und die Stauräume vor den Garagen in wasserdurchlässigem Material auszuführen.

(8) Dächer von Garagen und Tiefgarageneinfahrten mit einer Neigung bis zu 10 Grad sind ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind dort technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.

(9) Besucherstellplätze sind oberirdisch zu errichten.

§ 7
Anforderungen an Fahrradabstellplätze

(1) Ein Abstellplatz für ein Fahrrad muss bei ebenerdiger Aufstellung mindestens 1,9 m lang und 0,7 m breit sein (vgl. Darstellung). Bei höhenversetzter Anordnung der Fahrradabstellplätze genügt eine Breite von 0,5 m, sofern hierfür entsprechende Fahrradständer verwendet werden.



Bei Anlagen von mehr als zehn Fahrradabstellplätzen ist ein Abstellplatz für ein Lastenrad mit einer Größe von mindestens 2 m² vorzusehen.

(2) Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.

(3) Fahrradabstellplätze, die frei zugänglich sind, sind mit Fahrradständern auszurüsten, die ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.

(4) Für Wohngebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten sind umschlossene, absperrbare Räume zum Einstellen der Fahrräder in ausreichender Größe herzustellen und bereitzuhalten.

(5) Soweit die Fahrradabstellplätze in Kellern oder Tiefgaragen nachgewiesen werden, muss entweder eine ausreichend dimensionierte befahrbare Rampe oder eine Treppe mit seitlicher Rampe von mindestens 1,25 m Breite und einer Neigung von max. 25 % vorhanden sein. Am unteren Ende der Rampe ist ein ausreichend dimensionierter mind. 2 m langer, waagerechter, überdachter Vorplatz anzuordnen.

§ 8
Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 9
Bußgeld

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in dieser Satzung getroffenen Regelungen zuwiderhandelt.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 30.09.2025 in Kraft.

Gemeinde Krailling, den 25.06.2025

Siegel

Rudolph Haux
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Krailling
Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der KFZ-	davon für Besucher	Zahl der Fahrradabstellplätze		
1.	**Wohngebäude**					
1.1	Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	1 StP		je Wohnung bis 50 m² WFl	-	
		1,5 StP		je Wohnung bis 120 m² WFl	-	
		2 StP		je Wohnung über 120 qm WFl		
		0,5 StP		je Mietwohnung, für die eine Bindung nach dem BayWoFG besteht		
1.2	Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	1 StP		je Wohnung bis 50 m² WFl	1 FSt	je Wohnung bis 50 m² WFl
		1,5 StP		je Wohnung bis 120 m² WFl	2 FSt	je Wohnung bis 120 m² WFl
		2 StP		je Wohnung über 120 m² WFl	3 FSt	je Wohnung über 120 m² WFl.
		0,5 StP		je Mietwohnung, für die eine Bindung nach dem BayWoFG besteht	2 FSt	je Mietwohnung, für die eine Bindung nach dem BayWoFG besteht
1.3	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 StP	75%	je 20 Betten, mind. 2 StP	1 FSt	je Bett
1.4	Studentenwohnheime	1 StP	10%	je 5 Betten	1 FSt	je Bett
1.5	Schwestern-, Pfleger, Arbeitnehmerwohnheime u.ä.	1 StP	10%	je 4 Betten	1 FSt	je 2 Betten
1.6	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä.	1 StP	50%	je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 2 StP	1 FSt	je 15 Betten bzw. Pflegeplätze
1.7	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1StP	10%	je 15 Betten, mind. 2 StP	1 FSt	je 2 Betten
2.	**Gebäude mit Büro- Verwaltungs- und Praxisräumen**					
2.1	Büro u. Verwaltungsräume allgemein	1 StP	20%	je 40 m² NUF	1 FSt	je 60 m² NUF
2.2	Räume mit erheblichem Besucher-verkehr, z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen	1 StP	75%	je 30 m² NUF,	1 FSt	je 50 m² NUF
3.	**Verkaufsstätten**					
3.1	Läden	1 StP	75%	je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	1 FSt	je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr,
3.1	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 StP	75%	je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	1 FSt	je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr
4.	**Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen**					
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 StP	90%	je 5 Besucher	1 FSt	je 20 Besucher
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 StP	90%	je 10 Besucher	1 FSt	je 25 Besucher
4.3	Kirchen	1 StP	90%	je 30 Besucher	1 FSt	je 30 Besucher

5.	**Sportstätten**					
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 StP		je 300 m² Sportfläche	1 FSt	je 300 m² Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 StP		je 300 m² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	1 FSt	je 300 m² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 StP		je 50 m² Hallenflächen	1 FSt	je 50 m² Hallenflächen
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 StP		je 50 m² Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	1 FSt	je 50 m² Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 StP		je 300 m² Grundstücksfläche	1 FSt	je 100 m² Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 StP		je 10 Kleiderablagen	1 FSt	je 10 Kleiderablagen
5.7	Tennisplätze, Squashanlagen, o. ä. mit Besucherplätzen	1 StP		je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	1 FSt	je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen, o. ä. ohne Besucherplätze	2 StP		je Spielfeld	2 FSt	je Spielfeld
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen, o. ä. mit Besucherplätzen	2 StP		je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	2 FSt	je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.10	Minigolfplätze	6 StP		je Anlage	6 FSt	je Anlage
5.11	Kegel-, und Bowlingbahnen	4 StP		je Bahn	4 FSt	je Bahn
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 StP		je 5 Boote	1 FSt	je 5 Boote
5.13	Fitnesscenter	1 StP		je 40 m² Sportfläche	1 FSt	je 40 m² Sportfläche
6.	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**					
6.1	Gaststätten	1 StP		innen: je 10 m² Gastraumfläche Außen: je 20 m² Freischankfläche	1 FSt	Innen: je 10 m² Gastraumfläche; Außen: je 20² Freischankfläche
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 StP		je 20 m² NUF, mindestens 3 Stellplätze	1 FSt	je 20 m² NUF
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 StP		je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	1 FSt	je 30 Betten und evtl. Zuschlag nach 6.1 und 6.2
6.4	Jugendherbergen	1 StP		1 Stellplatz je 15 Betten	1 FSt	1 Stellplatz je 5 Betten
7.	**Krankenanstalten**					
	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 StP		je 4 Betten		-
	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 StP		je 6 Betten		-
	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 StP		je 4 Betten		-
	Ambulanzen	1 StP		je 30 m2 NUF, mindestens 3 Stellplätze		-

8.	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**					
8.1	Schulen,Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 StP		je Klasse	10 FSt	je Klasse
8.2	Hochschulen	1 StP		je 10 Studierende	1 FSt	je 3 Studierende
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 StP		je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	5 FSt	je 30 Kinder
8.4	Tageseinrichtungen für bis zu 12 Kinder	1 StP		je Einrichtung	5 FSt	je Einrichtung
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 StP		je 15 Besucherplätze	1 FSt	je 5 Besucherplätze
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 StP		je 10 Auszubildende	1 FSt	je 5 Auszubildende
9.	**Gewerbliche Anlagen**					
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 StP		je 70 m² NUF oder je 3 Beschäftigte	1 FSt	je 150 m² NUF
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 StP		je 100 m² NUF oder je 3 Beschäftigte	1 FSt	je 200 m² NUF
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 StP		je Wartungs- oder Reparaturstand	1 FSt	je 5 Wartungs- und Reparaturständen
9.4	Tankstellen	1 StP		Bei Einkaufsmöglichkeiten über Tankstellenbetreib hinaus: Zuschlag nach 3.1	1 FSt	je 100 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 StP		je Waschanlage		
10.	**Verschiedenes**					
10.1	Kleingartenanlagen	1 StP	75%	je 3 Kleingärten	1 FSt	je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 StP	90%	je 1500 m² Grundstücksfläche	1 FSt	je 1500 m² Grundstücksfläche

Erläuterungen

StP	KFZ-Stellplatz
FSt	Fahrradabstellplatz
WFl	Wohnfläche entsprechend Wohnflächenverordnung (WoFlV)
GF	Geschossfläche
NUF	Nutzfläche entsprechend DIN 277
VF	Verkaufsfläche für Kundenverkehr

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, Treppenräume und sonstige Zuwegungen)
- Flächen für Sanitäre Anlagen, Abstellräume und Stellplätze

Bewegungsflächen innerhalb von Räumen sind dagegen anzurechnen.

Lagerflächen sind nach Maßgabe der Ziffer 3 und 9.2 anzurechnen.

Verkaufsfläche = Nutzfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume[3]

Sportnutzfläche = Nutzfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume[3]

Gastraumfläche = Nutzfläche aller Gasträume einschließlich Thekenbereich[3]

Freischankfläche = Aufstellfläche für Tische und Stühle[3]

[3] Die Maßangaben zur Ermittlung der anzurechnenden Nutzfläche gelten entsprechend