



**Örtliche Bauvorschrift des Marktes Mering**  
Satzung über den Nachweis, die Herstellung  
und die Ablösung von KFZ-Stellplätzen und der Abstellplätze für  
Fahrräder  
(Stellplatzsatzung des Marktes Mering)

Vom 01.03.2023

Beschluss - Datum:	23.02.2023
Beschluss – TOP:	11
Beschluss – Abstimmungsergebnis:	19:3
Ausfertigung – Datum:	01.03.2023
Bekanntmachung – Datum:	06.03.2023
Inkrafttreten – Datum:	13.03.2023



# **Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von KFZ-Stellplätzen und der Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung des Marktes Mering)**

Vom 01.03.2023

Der Markt Mering erlässt auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) folgende Satzung:

## **§ 1**

### **Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Mering einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtskräftigen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen hiervon abweichende Regelungen enthalten sind.

## **§ 2**

### **Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen**

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

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

## **§ 3**

### **Richtzahlen**

#### **Anzahl der Garagen, Stellplätze und Fahrradstellplätze**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen, Stellplätze (Stellplatzbedarf) und Fahrradstellplätze ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.
- (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 zur Garagen- und Stellplatzverordnung des



Freistaates Bayern (GaStellV in der jeweils gültigen Fassung) 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 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.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Fahrzeuge (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.
- (7) Einliegerwohnungen werden als eigenständige Wohnungen berücksichtigt. Die KFZ-Stellplätze für Einliegerwohnungen werden nach Maßgaben der Anlage ermittelt.
- (8) Für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten sind zusätzlich für Besucher 10 % der ermittelten Stellplätze nachzuweisen.
- (9) Besucherstellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur oberirdisch in Form von Stellplätzen oder offenen Carports zulässig; sie dürfen weder in Form von Garagen, Mehrfachparkern o. ä. nachgewiesen werden noch darf ihre Benutzung in irgendeiner Form (z. B. durch Absperrung) behindert werden. Sie müssen als Gemeinschaftseigentum ausgebildet werden und dürfen weder durch Teilung noch Bildung eines Sonderrechtes der Besuchernutzung entzogen werden.
- (10) Werden Tiefgaragen errichtet, so sind grundsätzlich 25 % der KFZ-Stellplätze (ohne Besucherstellplätze) oberirdisch zu errichten.
- (11) Bei der Berechnung ist die Stellplatzzahl rechnerisch im Endergebnis aufzurunden, um eine ganze Zahl festzusetzen

#### **§ 4**

#### **Stellplatznachweis, Nachweis Fahrradabstellplätze**

- (1) Mit dem Bau- bzw. Freistellungsantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen, Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. In den Plänen müssen die Stell- und Abstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Anzahl, Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stell- und Abstellplätze müssen auch im Lageplan enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stell- und Abstellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen. Für verkehrsfreie Vorhaben sind die Inhalte dieser Satzung auch ohne formelle Nachweispflicht bindend.
- (2) Neben der zeichnerischen Darstellung gemäß Abs. 1 ist in der Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzberechnung für KFZ-Stellplätze und Fahrradabstellplätze unter Angabe der Stellplatzzahl (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher, oberirdische oder eingehauste Fahrradabstellplätze etc.) und der für die Berechnung relevanten Faktoren (Nutzflächen, Beschäftigtenzahl, Wohneinheiten etc.) aufzunehmen.



## § 5

### Möglichkeit zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO)
- (2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremden Grundstück in der Nähe herzustellen (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt. Die Nutzung eines Grundstückes zur Schaffung von Stellplätzen außerhalb des Baugrundstückes ist dinglich zu sichern.
- (3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 2 nicht errichtet werden, wenn
  - aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen
  - das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder
  - wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

## § 6

### Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen ist vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (2) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (3) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

## § 7

### Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösevertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.
- (2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich.
- (3) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 11.500,00 Euro pro Stellplatz festgelegt.



- (5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtende, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzlich Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung ist der von dem Verpflichtenden pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.
- (7) Die Verpflichtungen des Bauherren zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt bzw. nicht von der Genehmigung freigestellt wird oder wenn die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Bei einer Änderung der Planung oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Ist für ein genehmigtes Bauvorhaben, das nicht ausgeführt wurde, die Genehmigung nach 4 Jahren erloschen, ist der Ablösebetrag zurückzuerstatten.
- (8) Über die Zulässigkeit der Stellplatzablösung entscheidet im Einzelfall der zuständige Ausschuss des Marktes Mering.

## **§ 8**

### **Regelungen für Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplätze) Zahl, Größe und Beschaffenheit von Abstellplätzen für Fahrräder**

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen, deren Nutzung einen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lässt, sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten.
- (2) Fahrradstellplätze sind Stellplatzflächen und Anlagen die der Unterbringung von Fahrrädern dienen. Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze bestimmt sich nach der Anlage zu § 3 dieser Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Abstellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.
- (3) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5 m<sup>2</sup> pro Fahrrad betragen. Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Räder gewährleistet ist.

## **§ 9**

### **Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe b) BayBO obliegt die Zulassung von Abweichungen dem Markt Mering selbst. Voraussetzung für die Zulassung einer Abweichung richten sich nach Art. 63 Abs. 1 BayBO.



**§ 10**  
**Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen den §§ 3 bis 6 und 8 Stell- bzw. Abstellplätze nicht bzw. in nicht ausreichender Anzahl errichtet oder
  2. entgegen den Anforderungen der §§ 6 und 8 Stell- bzw. Abstellplätze errichtet oder verändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden.

**§ 11**  
**Inkrafttreten**

- (1) Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die Satzung vom 23.03.2012 sowie die Änderungssatzungen vom 08.02.2017 und 16.06.2020 außer Kraft.

Mering, den 01.03.2023

(S)

Florian A. Mayer  
Erster Bürgermeister



## Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf und Abstellplatzbedarf für Fahrräder

## Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

	Verkehrsquellen	Zahl der KFZ-Stellplätze	Bemerkungen	Fahrradstellplätze (FStpl.)
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>			
1.1	Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser. Das sind Einzel- Doppel- und Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung	2 Stellplätze je Wohnung. Ab 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche 3 Stpl.	Stauraum vor der Garage wird als Stpl. gerechnet, wenn er frei zugänglich ist u. eine Mindestdtiefe von 5 Metern aufweist.	2 FStpl. Je Wohnung. Ab 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche 3 FStpl.
1.2	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 Stpl.-Ab 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche 3 Stpl. Zusätzlich 1 Stpl. je angefangene 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche der Einliegerwohnung		2 FStpl.- Ab 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche 3 FStpl.- Zusätzlich 1 FStpl. je angef. 50 m <sup>2</sup> Wohnfl. der Einliegerwohnung
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	Wohnfläche*je Whg: bis 50 m <sup>2</sup> = 1 Stpl. über 50 m <sup>2</sup> = 2 Stpl. über 150 m <sup>2</sup> = 3 Stpl.	Ab 4 WE sind zusätzlich 10 % vom Gesamtbedarf an Besucherstellplätzen zu errichten. Bruchteile von Stpl. werden aufgerundet.	Wohnfläche*je Whg: Bis 50 m <sup>2</sup> =1FStpl. über 50 m <sup>2</sup> =2FStpl. über 150 m <sup>2</sup> = 3 FStpl.
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stpl. je 2 Wohnungen	Zusätzlich 1 Stpl. Je angefangene 4 Wohnungen für Besucher	1 FStpl. je 2 Wohnungen
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung		1 FStpl. je Wohnung
1.6	Heime		Zusätzlich 1 Stpl. Je 10 Bewohner für Besucher	
1.6.1	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10 bis 20 Betten, mind. 2 Stpl.		1 FStpl. je 10 bis 20 Betten, mind. 2 FStpl.
1.6.2	Studentenwohnheime, Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, mindestens 3 Stpl.		1 FStpl. je 2 Betten, mindestens 3 FStpl.



Verkehrsquellen	Zahl der KFZ-Stellplätze	Bemerkungen	Fahrradstellplätze (FStpl.)
und Arbeitswohnheime			
1.6.3	Altenwohnheime, Altenheime	1 Stpl. je 10 Betten, mindestens 3 Stpl.	
1.7	Wohnung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Sozialwohnungen)	1 Stellplatz je Wohnung. Ab 80 m <sup>2</sup> Wohnfl. 2 Stpl.	Ab 4 WE sind zusätzlich 10 % vom Gesamtbedarf als Besucherstellplätze zu errichten.  Ab 4 WE – 1 FStpl. je WE
<b>2. Gebäude mit Büro, Verwaltungs- Dienstleistungs- und Praxisräume</b>			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 FStpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
	Einraumbüro (mit nur einem Büroraum und einem Arbeitsplatz)	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 4 Stpl.	1 Stpl. zusätzlich je angefangene 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche für Besucher
	<b>Bestellpraxen:</b> Heilpraktiker Praxen, Praxen freiberuflich Kosmetikstudio Atelier Architekturbüro	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 FStpl je Einheit
<b>3. Verkaufsstätten</b>			
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 FStpl. Je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.2	Verbrauchermärkte Einkaufszentren	1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1FStpl. Je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.3	Getränkemärkte ab 300 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 FStpl. Je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche



	<b>Verkehrsquellen</b>	<b>Zahl der KFZ-Stellplätze</b>	<b>Bemerkungen</b>	<b>Fahrradstellplätze (FStpl.)</b>
<b>4</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>			
4.1	Gaststätten	1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche		1 FStpl. je 20 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
4.2	Hotels, Pensionen, Kurheime u. ähnliche Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> einschließlich Gasträume		1 FStpl. je 4 Betten
4.3	Diskotheken, Tanzlokale	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche		
4.4	Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Spielothek, Spielhalle)	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche		1 FStpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 3
<b>5.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>			
5.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche <u>oder</u> 1 Stpl. Je 3 Beschäftigte **		1 FStpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder optional 1 FStpl. je 3 Beschäftigte
5.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche <u>oder</u> 1 Stpl. je 3 Beschäftigte**		1 FStpl. je 3 Beschäftigte
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand		1 FStpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder optional 1FStpl. je 3 Beschäftigte
5.4	Tankstelle mit Pflegeplätze	8 Stpl. je Pflegeplatz		1 FStpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mind. 3. Optional je 3 Beschäftigte 1 FStpl., mind. 3 FStpl.
5.5	Automatische Kraftfahrwaschanlage	5 Stpl. je Waschanlage zusätzlich Stauraum für mind. 6 Kraftfahrzeuge		
5.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz		



	<b>Verkehrsquellen</b>	<b>Zahl der KFZ-Stellplätze</b>	<b>Bemerkungen</b>	<b>Fahrradstellplätze (FStpl.)</b>
5.7	Fahrschulen	1 Stellplatz je 3 Beschäftigte Mindestens 1 Stellplatz		1 FStpl. je 7,5 m <sup>2</sup> Nutzfläche

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 vergleichbarerem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

\* Bei der Ermittlung der Wohnfläche im Sinne dieser Satzung sind die Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen mit der vollen Fläche zu berücksichtigen, ein Abzug dieser Flächen ist nicht zulässig.

\*\* Der Stellplatzbedarf ist nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverständnis zum tatsächlichen Bedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

