



Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS)

vom 23.10.2025

Die Gemeinde Polling 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 (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) folgende Satzung:

Inhaltsübersicht

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen
- § 3 Bestandsschutz für bereits genehmigte Anlagen
- § 4 Herstellung und Ablöse der Stellplätze
- § 5 Anforderungen an die Herstellung
- § 6 Abweichungen
- § 7 Inkrafttreten

Anlagen:

Anlage 1



§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO für das gesamte Gemeindegebiet Polling. 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

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch ein zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Anlage 1 zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. 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) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach 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.

§ 3

Bestandsschutz für bereits genehmigte Anlagen

- (1) Alle bestehenden Anlagen, die über eine Genehmigung verfügen, sind von dieser Satzung nicht betroffen. Hier ist es ausreichend, wenn die in der Genehmigung geforderten Stellplätze nachgewiesen werden.



§ 4

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze 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 Überschneidung 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 der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags 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 Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 3.000 Euro. Der Ablösungsvertrag ist vor der Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei verfahrensfreien Bauvorhaben vor Baubeginn abzuschließen.

§ 5

Anforderungen an die Herstellung

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen vom 30 November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

§ 6

Abweichungen

- (1) Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.



§ 7
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Polling, 24.10.2025



Lorenz Kronberger

Erster Bürgermeister



Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Polling

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzung/Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen		
1.1.1	Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung	-
1.1.2	Wohnungen über 40 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohnung	-
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mind. 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/ Pfleger-, 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, mind. 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltung- und Praxisräumen		
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹	20
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz 30 m ² NUF ¹ , mind. 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mind. 2 Stellplätze je Laden	75

Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (StS)



3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätze	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. 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	Fitness-Center	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	-
6.	Gaststätten, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75

Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (StS)



6.2	Spiel- und Automatenhalle, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätte	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ¹⁾ , mind. 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten	75
6.5	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
7.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse	
7.2	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mind. 2 Stellplätze	
7.3	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	
7.4	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
7.5	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
8.	Gewerbliche Anlagen		
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	
8.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	
8.5	Automatischen Kfz-Waschanlage	5 Stellplätze je Waschanlage	
9.	Verschiedenes		
9.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	

Definition:

NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

