

**Satzung zur Einführung einer Pflicht
zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
(Stellplatzsatzung)
vom 1. Oktober 2025**

Die Stadt Eggenfelden 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, 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) folgende Satzung:

**§ 1
Anwendungsbereich**

- (1) ¹Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Stadtgebiet Eggenfelden. ²Ausgenommen 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) ¹Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. ²Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) ¹Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach **Anlage 1** zur Satzung. ²**Anlage 1** ist Bestandteil der Satzung. ³Für nicht in **Anlage 1** enthaltene Verkehrsquellen bemisst sich die Zahl der notwendigen 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. ⁴Die in **Anlage 1** vorgenommene Zoneneinteilung ergibt sich aus **Anlage 2**. ⁵**Anlage 2** ist Bestandteil der Satzung.
- (3) ¹Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. ²Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) ¹Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. ²Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

**§ 3
Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

(1) ¹Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. ²Bei 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 Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

(3) ¹Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. ²Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. ³Der 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. ⁴Der Ablösungsbeitrag beträgt je Stellplatz

- a) 5.000,00 € in Zone 1 und
- b) 2.500,00 € in Zone 2.

⁵Die Zoneneinteilung ergibt sich aus **Anlage 2**. ⁶Ablöseverträge sind auf Grundlage von **Anlage 3** zu schließen. ⁷**Anlage 3** ist Bestandteil der Satzung.

(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.

§ 4

Anforderungen an die Herstellung

(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) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.

§ 5

Abweichungen

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

§ 6

Schlussbestimmungen

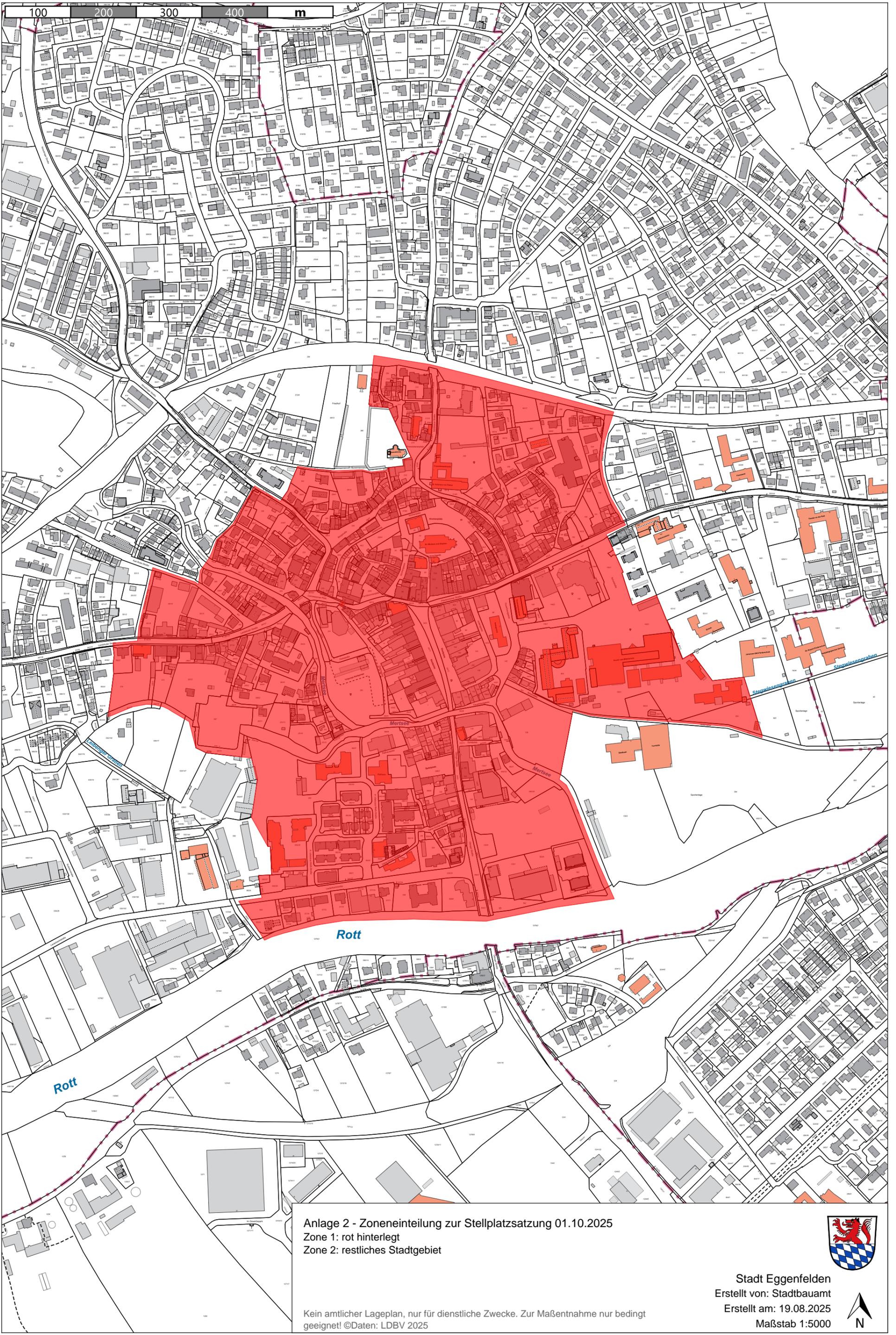
¹Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 01.10.2025 in Kraft. ²Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 21.07.2021 außer Kraft.

Eggenfelden, den 01.10.2025
Stadt Eggenfelden

Martin Biber
Erster Bürgermeister

Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze Zone 1		Zahl der Stellplätze Zone 2		hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude					
1.1.	Gebäude mit Wohnungen ausgenommen Mietwoh- nungen, für die eine Bin- dung nach dem Bayeri- schen Wohnraumförde- rungsgesetz besteht	a) bis 60 m ² Grundfläche je Wohnung	1 Stellplatz	a) bis 40 m ² Grundfläche je Wohnung	1 Stellplatz	-
b) > 60 m ² Grundfläche je Wohnung		1,5 Stellplätze	b) 40 m ² bis 70 m ² Grundfläche je Wohnung	1,5 Stellplätze	-	
c) > 70 m ² Grundfläche je Wohnung			c) > 70 m ² Grundfläche je Wohnung	2 Stellplätze	-	



Anlage 2 - Zoneneinteilung zur Stellplatzsatzung 01.10.2025
Zone 1: rot hinterlegt
Zone 2: restliches Stadtgebiet

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2025



Stadt Eggenfelden
Erstellt von: Stadtbauamt
Erstellt am: 19.08.2025
Maßstab 1:5000



Anlage 3

Stellplatzablösevertrag

(§ 3 Abs. 3, 4 der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 1. Oktober 2025)

zwischen

der **Stadt Eggenfelden**, vertreten durch Ersten Bürgermeister _____,
Rathausplatz 1, 84307 Eggenfelden
(nachstehend „Stadt“ genannt)

und

_____, vertreten durch _____,

(nachstehend „Bauherr“ genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Abzulösende Stellplätze

¹Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.Nr. _____, Gemarkung _____ (Anwesen „_____) folgendes Bauvorhaben zu verwirklichen: _____ (BV _____). ²Grundstückseigentümer ist _____. ³Das Bauvorhaben löst gemäß §§ 1, 2 Stellplatzsatzung i. V. m. Anlage 1 zur Stellplatzsatzung bzw. Anlage zur GaStellV einen Bedarf von _____ Stellplätzen aus. ⁴Von diesen können _____ Stellplätze auf dem Grundstück selbst oder auf einem Nachbargrundstück hergestellt werden. ⁵Aufgrund dessen sind nach § 3 Abs. 3, 4 Stellplatzsatzung _____ Stellplätze abzulösen. ⁶Diese sind Gegenstand dieses Vertrages.

§ 2 Ablösungsbetrag

- (1) Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung aus dem vorgenannten Bauvorhaben verpflichtet sich der Bauherr hiermit, der Stadt gemäß § 3 Abs. 3, 4 Stellplatzsatzung unwiderruflich einen Betrag von _____ € pro Stellplatz, also einen Betrag von insgesamt _____ €, zu zahlen.
- (2) Die Zahlung ist bei Ingebrauchnahme der baulichen Anlage fällig.
- (3) Kommt der Bauherr mit der Zahlung in Verzug, so sind von ihm Verzugszinsen in Höhe von 2 vom Hundert über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu zahlen.

§ 3 Verwendung

- (1) Die Ablöseegelder werden gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO für
 - die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen
 - für den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen,
 - für die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,
 - sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs

Anlage 3

insbesondere unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsinfrastruktur verwendet.

(2) Dem Bauherrn ist bekannt, dass die zu schaffenden Stellplätze zur allgemeinen Benutzung zur Verfügung stehen und der Bauherr mit der Zahlung der Ablösebeträge keinen Anspruch auf bestimmte Stellplätze erwirbt.

§ 4 Anrechnung

¹Bauherr und Grundstückseigentümer sind damit einverstanden, dass die abgelösten Stellplätze für das oben beschriebene Bauvorhaben angerechnet werden. ²Die abgelösten Stellplätze können auf zukünftige Bauvorhaben auf dem Baugrundstück angerechnet werden, wenn gegenüber den bestehenden bzw. bereits abgelösten Stellplätzen durch das Bauvorhaben kein weiterer Stellplatzbedarf entsteht.

§ 5 Rücktritt

(1) Ein Rücktritt von dieser Vereinbarung ist außer nach Art. 60 BayVwVfG nur in folgenden Fällen möglich:

- Die Baugenehmigung wird nicht erteilt.
- Der Bauantrag wird vor Bestandskraft der Baugenehmigung zurückgenommen.
- Die Baugenehmigung erlischt gemäß Art. 69 BayBO bzw. wird zurückgegeben und die abgelösten Stellplätze wurden nicht auf ein anderes Vorhaben angerechnet.

(2) Ein Rücktritt ist nicht schon deshalb möglich,

- wenn der Bauherr nicht mehr Eigentümer der Anlage ist,
- wenn die Stellplatzpflicht aus anderen als den in Absatz 1 genannten Gründen wegfällt,
- wenn die abgelösten Stellplätze wegen der Grundstücksbezogenheit der Stellplatzpflicht auf andere Nutzungen angerechnet werden.

(3) ¹Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn es nicht spätestens 12 Monate nach erstmaliger Kenntnis des Rücktrittsgrundes schriftlich gegenüber der Stadt erklärt wird. ²Zinsansprüche sind im Falle eines Rücktrittes ausgeschlossen.

§ 6 Vorbehaltsklausel

Die Ablösung der Stellplatzpflicht bezieht sich allein auf die nach der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 1. Oktober 2025 erforderlichen Stellplätze.

Eggenfelden, den

Unterschrift des Bauherrn

Unterschrift des
Grundstückseigentümers

Unterschrift der Stadt,
vertreten durch