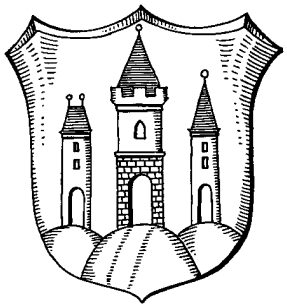


Bitte beachten: Rechtlich verbindlich ist ausschließlich die amtlich veröffentlichte Fassung!

Satzung

der Stadt Trostberg

über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung

(Stellplatz- und Garagensatzung)

In der Fassung der zweiten Änderungssatzung

vom 31.07.2025

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Geltungsbereich 4
§ 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen 4
§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze 4
§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht 5
§ 5 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen 5
§ 6 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht 6
§ 7 Abweichungen 6
§ 8 Ordnungswidrigkeiten 6
§ 9 Inkrafttreten 6

Satzung der Stadt Trostberg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung

Die Stadt Trostberg erläßt aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. d. Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2005 (GVBl. S. 287) und Art. 23 Satz 1 und Art. 24 Abs. 2 Satz 2 der Gemeinde-ordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

Geändert durch

1. Änderungssatzung vom 10.03.2021, gültig ab 01.04.2021,
(Amtbaltt Nr. 06 vom 19.03.2021)

2. Änderungssatzung vom 31.07.2025, gültig ab 01.10.2025
(Amtsblatt Nr. 10 vom 19.09.2025)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Trostberg. Soweit gültige Bebauungspläne abweichende Stellplatzfestsetzungen treffen, sind diese Festsetzungen anzuwenden.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ergibt sich aus Art 52 Abs. 2 und Abs. 3 BayBO, wenn

- eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- bei Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung durch die Änderung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht bei Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze

1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 52 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen wird der fiktive Bestand an Stellplätzen nach der Anlage 1 auf Grundlage der genehmigten Nutzung angerechnet. Ergibt sich bei der Berechnung nach der Richtzahlliste ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlich zu erwarten-den Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der zu erwartenden Beschäftigten/Besucher zu Grunde zu legen.

2) Für Vorhaben, die innerhalb des förmlich fesgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt I“ in der jeweils geltenden Fassung (Gebiet gemäß Anlage 2) zur Ausführung kommen sollen, wird der Stellplatzbedarf, der sich nach Anwendung der Richtzahlliste gemäß § 3 Abs. 1 ergibt, auf 50 v.H. festgelegt. Dies gilt aber nur, wenn die notwendigen Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe gemäß § 4 Abs. 2 hergestellt werden können.

3) Für Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

4) Ergibt die Gesamtberechnung eine Bruchzahl, so wird ab 0,5 auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.

5) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist eine ausreichende An-zahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Bei zeitlich ständig getrennter Nutzung (Wechselnutzung) ist eine gegenseitige Anrechnung der Stellplätze möglich.

7) Bei Wohnanlagen und öffentlich zugänglichen Bauten ab 20 notwendigen Stellplätzen sind 10 % der notwendigen Stellplätze für Schwerbehinderte herzustellen. Die Berechnung erfolgt unter Anwendung des § 3 Abs. 4. Stellplätze für Schwerbehinderte sind entsprechend DIN 18025-1 auszuführen und unmittelbar an stufenlosen Eingangs-bereichen, in Tiefgaragen in der Nähe von Aufzügen anzuordnen. Die Stellplätze für Schwerbehinderte sind als solche zu kennzeichnen.

8) Der Vorplatz von Garagen und Carports (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 52 Abs. 4 Satz 1 BayBO).

2) Die Herstellung ist auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 52 Abs. 4 Satz 2 BayBO). Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung nicht mehr als 200 m Fußweg beträgt.

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,
- sanierungs- oder denkmalschutzrechtliche Gründe entgegenstehen, oder
- sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

§ 5 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

1) Es ist eine ausreichende und naturgerechte Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Es sollen grundsätzlich wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z.B. Schotterrasen) gewählt werden. Für Stellplatzflächen und ihre Zufahrten ist eine eigene Entwässerung vorzusehen; diese darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

2) Stellplätze und Garagen, die innerhalb des im beigefügten Lageplan M 1 : 4000 markierten Stadtbereiches zur Ausführung kommen sollen, sind so zu gestalten, dass sie den Zielen der Sanierung und den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen.

3) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum von mind. 5 m Länge einzuhalten. Im Bereich des Vorgartens (Grundstücksstreifen von 5 m an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite) und erforderlicher Sichtdreiecke sind Garagen und überdachte Stellplätze grundsätzlich unzulässig.

4) Mehr als drei zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

5) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und müssen grundsätzlich oberirdisch nachgewiesen werden. Sie sollen in den Bauvorlagen gesondert dargestellt werden.

6) Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Auffahr- und Entwicklungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.

7) Die Stellplätze sind noch vor Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. Aufnahme der Nutzung herzustellen und dauerhaft zu kennzeichnen. Für die Gestaltung, Lage und Ausmaße der Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Rampen finden ergänzend die Bestimmungen des Art. 52 BayBO und der Garagenverordnung (GaV) in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

§ 6 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

1) Die Stellplatzverpflichtung kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann und an geeigneter Stelle öffentlicher Parkraum zur Verfügung steht. Der Abschluss eines solchen Vertrages liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt.

2) Die Stellplatzablöse beträgt für das gesamte Stadtgebiet 6.400,00 € je Stellplatz.

3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Bei Bauvorhaben, die gemäß Art. 64 BayBO von der Genehmigung freigestellt sind oder die nach Art. 63 BayBO generell genehmigungsfrei sind, ist der Ablösungsvertrag vor Beginn der Baumaßnahme abzuschließen.

4) Der Ablösungsbetrag wird mit Aufnahme der Nutzung zur Zahlung fällig. Im Ablösungsvertrag kann ein anderer Zeitpunkt bestimmt werden.

§ 7 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Bauaufsichtsbehörde Abweichungen nach Art. 70 BayBO im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 9 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Trostberg, 24.02.2006
Stadt Trostberg

Sperger
1. Bürgermeister

Anlage zu § 3 Abs. 1, 2 und Abs. 3 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Trostberg (Stand: 31.07.2025)

Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.0	**Wohngebäude**		
1.1.	Gebäude mit Wohnungen	2 St. je Einzelhaus/DHH/RH mit 1 WE im Übrigen 1,5 St. je Wohnung; bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraum-förderungsgesetz besteht, 0,5 St.	-
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 St./20 Betten, mind. 2 St.	75%
1.3	Schwestern-/Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u.ä.	1St./4 Betten	10%
1.4	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä.	1 St./15 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 2 St.	50%
1.5	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 St./30 Betten, mind. 2 St.	10%
2.0	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen**		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 St./40 m² NUF[1)]	20%
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen usw.)	1 St./30 m² NUF[1)], mind. 3 St.	75%

3.0	**Verkaufsstätten**		
3.1	Läden	1 St./40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mind. 2 St. je Laden	75%
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 St./40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75%
4.0	**Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen**		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 St./5 Sitzplätze	90%
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Kino, Schulaulen, Vortragssäle)	1 St./10 Sitzplätze	90%
4.3.	Kirchen	1 St./30 Sitzplätze	90%
5. 0	**Sportstätten**		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze, z.B. Trainingsplätze	1 St./300 m² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 St./300 m² Sportfläche, zusätzlich 1 St./15 Besucherplätze	-
5.3.	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 St./50 m² Hallenfläche	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 St./50 m² Hallenfläche, zusätzlich 1 St./15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 St./300 m² Grundstücksfläche	-
5.6	Tennisplätze o. ä. ohne Besucherplätze	2 St./Spielfeld	-

5.7	Tennisplätze o.ä. mit Besucherplätzen	2 St./Spielfeld, zusätzlich 1 St./15 Besucherplätze	-
5.8	Minigolfplätze	6 St./Minigolfanlage	-
5.9	Kegel- und Bowlingbahnen	4 St./Bahn	-
5.10	Fitnesscenter	1 St./40 m² Sportfläche	-

6.0 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

6.1.	Gaststätten	1 St./10 m² Gastfläche	75%
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 St./20 m² NUF[1)], mind. 3 St.	90%
6.3	Hotels/Pensionen, andere Beherbergungsbetriebe	1 St./6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75%
6.4	Jugendherbergen	1 St./15 Betten	75%

7.0 Krankenanstalten

7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 St./4 Betten	60%
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1St./6 Betten	60 %
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 St./4 Betten.	25%
7.4	Ambulanzen	1 St./30 m² NUF[1)], mind. 3 St.	75%

8.0 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 St./Klasse, zusätzlich 1 St./10 Schüler über 18 Jahre	10%
8.2	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 St./30 Kinder, mind. 2 St	-
8.3	Tageseinrichtungen für bis zu 12 Kinder	1 St.	-
8.4	Jugendfreizeitheime u.ä.	1 St./15 Besucherplätze	-
8.5	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 St./10 Auszubildende	-

9.0 Gewerbliche Anlagen

9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 St./70 m² NUF[1)] oder je 3 Beschäftigte	10%
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 St./100 m² NUF[1)] oder je 3 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 St./Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen	bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	-
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 St./Waschanlage[2)]	-

10. Verschiedenes

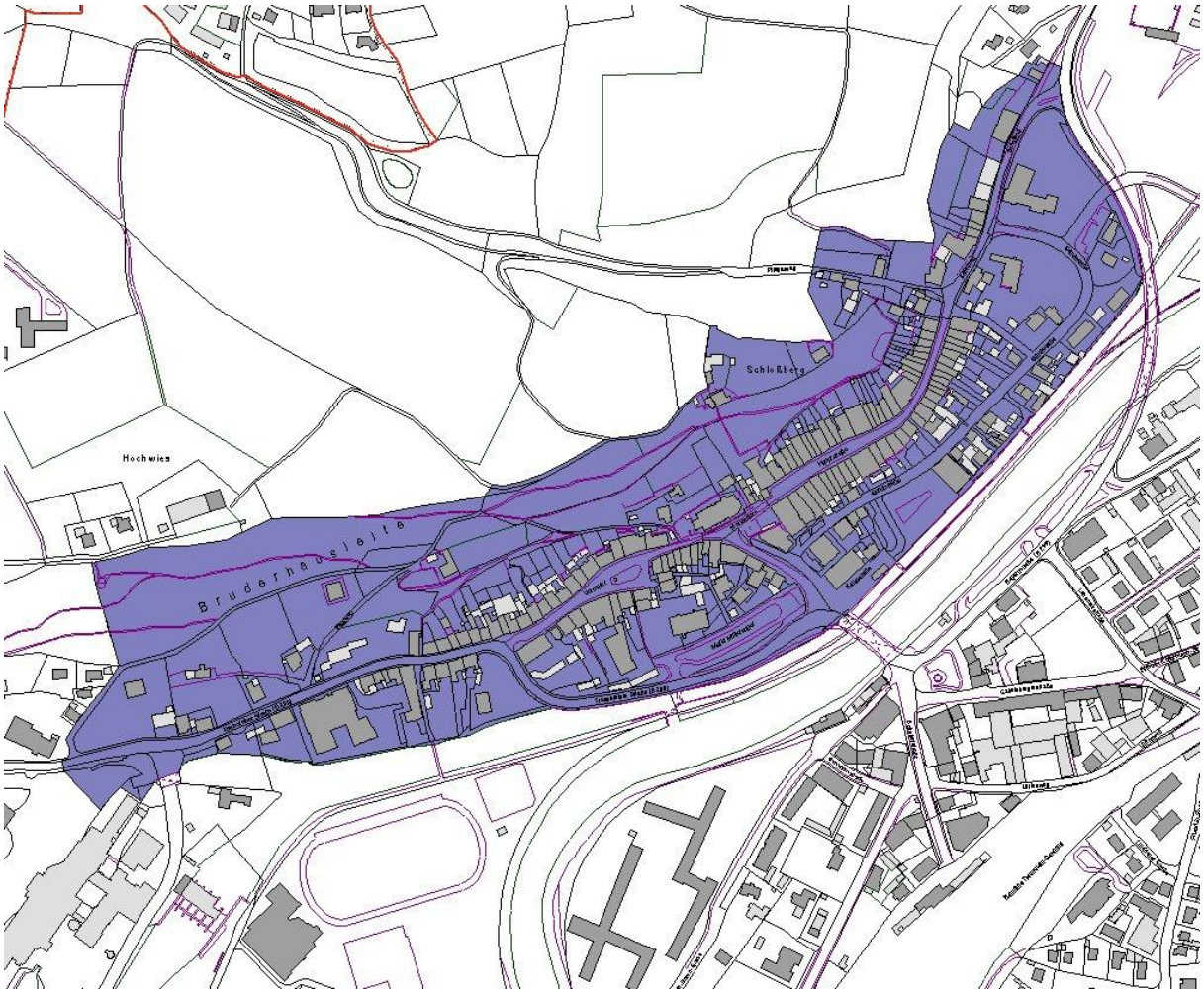
10.1	Kleingartenanlagen	1 St./3 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 St./1.500 m² Grundstücksfläche, mind. 10 St.	-

Anmerkungen

St. = Stellplatz

[1)] NUF = Nutzungsfläche

[2)]: zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein


Schloßberg
Hochwies
Brudernhausleite