

# **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)**

**vom 23.09.2025**

Die Stadt Ebersberg erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff. BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung:

## **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Stadtgebiet Ebersberg. Ausgenommen sind, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen, der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude und die Aufstockung von Wohngebäuden, wenn sie zu Wohnzwecken dienen.
- (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 zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradstellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze und Fahrradstellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Kraftfahrzeugstellplätze im Sinne dieser Satzung sind offene und überdachte (Garagen, Carports) Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen und außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Ausstellungsplätze, Verkaufswerk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.
- (3) Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch
  1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe. 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 (Grunddienstbarkeit).

2. Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Stadt Ebersberg (Ablösevertrag); im Fall der Stellplatzablöse hat die Stadt den Geldbetrag zu verwenden 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 oder für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

### **§ 3**

#### **Anzahl und Berechnung der Stellplätze**

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der 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. Im Übrigen bemisst sich die Anzahl 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.
- (2) Doppel- oder Mehrfachparksysteme für Kraftfahrzeuge (z. B. mit Duplex, Triplex-Mechanismus oder Parklifte) sind nur zulässig, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:
  - a) Technische Unabhängigkeit der Stellplatznutzung: Fahrzeuge müssen unabhängig voneinander ein- und ausfahrbar sein, ohne dass andere Nutzer Fahrzeuge bewegen oder umparken müssen.
  - b) E-Mobilitätsfähigkeit: Eine Nachrüstung oder Ausstattung mit E-Ladeinfrastruktur muss technisch möglich und vom Systemanbieter unterstützt sein.
  - c) Nutzerfreundlichkeit: Der Zugang zur Anlage muss barrierearm erfolgen; Bedienelemente sind auf max. 1,20 m Höhe anzuordnen und dürfen keine besonderen Vorkenntnisse erfordern.
  - d) Bodenbeschaffenheit und Multifunktionalität: Der Stellplatz muss ausreichend eben und rutschfest ausgeführt sein, sodass auch Fahrräder, Lastenräder oder E-Kleinfahrzeuge abgestellt werden können.
  - e) Höhe aller Einstellplätze mindestens 2 m

- (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. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (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**

#### **Anordnung, Gestaltung und Beschaffenheit von Stellplätzen und Garagen**

- (1) Kraftfahrzeugstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus auf möglichst kurzem Weg erreichbar sein.
- (2) Kraftfahrzeugstellplätze für Besucher müssen leicht auffindbar sein. Soweit sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind (z.B. im Innenhof), sind Hinweisschilder am öffentlichen Straßenraum aufzustellen. Die ungehinderte und unentgeltliche Benutzung von Besucherstellplätzen muss bei Wohnungen ganztägig und im Übrigen während der jeweiligen Betriebszeiten ungehindert möglich sein; die Benutzung darf nicht durch Tore, Schranken oder sonstige Sperren beschränkt werden. Doppel- oder Mehrfachparkplätze sowie Tiefgaragenstellplätze sind zum Nachweis von Besucherstellplätzen unzulässig.
- (3) Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straße und Gebäuden) sind Garagen, überdachte Stellplätze und Überdachungen von Tiefgaragenrampen nur in einem Abstand von mindestens 3 m zum Rand der Verkehrsfläche zulässig.
- (4) Vor Garagen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkw mindestens 5 Meter, einzuhalten. Das gilt auch für sonstige Stellplätze mit Zufahrtshindernisse (z.B. Sperrbügel, Tore). Soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dies rechtfertigen (z.B. an verkehrsberuhigten Straßen), kann eine Verkürzung des Stauraums auf 3 Meter zugelassen werden.
- (5) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen. Deswegen ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Kraftfahrzeugstellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Kraftfahrzeugstellplätze für mehr als 10 Pkws sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Kraftfahrzeugstellplätze sind zur Minimierung der Bodenversiegelung in wasserdurchlässiger Ausführung zu errichten.



auf den Altbestand auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag abgestellt.

- (2) Die Begünstigung von Ladenflächen in der Innenstadt (Richtzahl Nr. 3.2 der Anlage zu § 3 Abs. 1) gilt nur für die Neuerrichtung von Ladenflächen und für die Umwandlung (Nutzungs-änderungen) zu Ladenflächen, nicht aber auch bei sonstigen Nutzungsänderungen. Bei der Vergleichsberechnung zugunsten von sonstigen Nutzungsänderungen sind vor dieser Änderung schon bestehende Ladenflächen mit der Richtzahl Nr. 3.1 anzurechnen.

## § 8

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 29.09.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Garagen- und Stellplatzsatzung vom 20.12.2007 außer Kraft.

#### Anlage 1 zur Stellplatzsatzung:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.) für Kraftfahrzeuge		Zahl der Stellplätze (FStpl.) für Fahrräder
		Insgesamt	Hiervon f. Besucher in v.H.	
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	<b>je Wohnung</b>		
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) Einliegerwohnung	2 Stpl. je Haus  1 Stpl	-	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen, je Wohnung	bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche: 1Stpl. ab 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stpl. Mietwohnungen mit Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz: 0,5 Stpl.	10 10	je 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche 1 FStpl
1.3	Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20	je 2 Wohnungen 1 FStpl.
1.4	Altenwohnheime, Altenpflegeheime, Altenheime, Wohnheime	1 Stpl. je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50	

	und Pflegeheime für Behinderte			
1.5	Tagespflegeeinrichtungen, Kurzzeit- und Langzeitpflegeheime	1 Stpl. je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50	
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10	
2	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche <sup>5)</sup>	20	1 FStpl. je 120 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche <sup>5)</sup>
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Praxisräume für Ärzte, Heilpraktiker, Krankengymnasten und dgl.)	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche; mind. 3 Stpl. je Nutzungseinheit, für Bestellpraxen ohne weiteres Praxispersonal mindestens 2 Stpl.	75	1 FStpl. je 90 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche <sup>5)</sup>
3	<b>Verkaufsstätten</b>			
3.1	Läden,	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche <sup>7)</sup> jedoch mindestens 2 Stellplätze	75	1 FStpl. je 90 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche <sup>7)</sup>
3.2	Läden im Innenstadtbereich <sup>8)</sup>	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche jedoch mindestens 2 Stellplätze	75	1 FStpl. je 90 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche <sup>7)</sup>
3.3	Waren und Geschäftshäuser (einschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und vergleichbare sonstige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	75	1 FStpl. je 90 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche <sup>7)</sup>
4	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>			
4.1	Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 10 Besucher	90	1 FStpl. je 20 Besucher;

				entspricht 1 FStpl. je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche
4.2	Sonstige Versammlungsstätten <sup>4)</sup> (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle, Festsäle)	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90	1 FStpl. je 30 Sitzplätze / Besucher
<b>5</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>			
5.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche	75	
5.2	Gaststätten im Innenstadtbereich <sup>8)</sup>	1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Gastfläche	75	
5.3	Freigastflächen und Gastgärten von Gaststätten oder einer Verkaufsstelle	Bei der Stellplatzermittlung ist bis zu 75 v.H. der im Gebäude (Gaststätte / Laden) liegenden Gastraumfläche von einer Wechselnutzung auszugehen. Für die darüberhinausgehende Gastfläche: 1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Gastfläche, im Innenstadtbereich je 20 m <sup>2</sup>	75	
5.3	Biergärten	1 Stpl. je 10 Sitzplätze		
5.6	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 5.1 bis 5.3	75	
<b>6</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>			
6.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	15	1 FStpl. je 140 m <sup>2</sup> Nutzfläche
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsflächen	1 Stpl. je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte		
	Miet-Kleinlager (max. 10 m <sup>2</sup> /Lager)	1 Stpl je 20 Einheiten		
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	5 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand		
8.4	Tankstellen mit Kfz-Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz		
8.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	4 Stpl. je Waschanlage		
8.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz		

8.7	Herstell- und Lieferbetriebe für Speisen und Getränke	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, zusätzlich mind. 2 Stpl. f. Lieferfahrzeuge		
-----	---	--	--	--

**Hinweise:**

Die Wohnungen müssen erkennbar und dauerhaft für die Benutzung des besonderen Personenkreises bestimmt sein (das muss in der besonderen Ausstattung und Ausführung bzw. spezifischer Einrichtungen zum Ausdruck kommen). Ist ohne wesentliche bauliche Veränderungen auch eine allgemeine Wohnnutzung möglich, bestimmt sich die Stellplatzzahl nach den Nrn. 1.1 und 1.2. Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Seniorenwohnanlagen, etc., deren erkennbarer Nutzungsschwerpunkt nicht in der Pflege / Betreuung, sondern in der Wohnnutzung liegt, fallen ebenfalls unter Nr. 1.2.

Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz.

Ist die Lagerfläche größer als die Nutzfläche des Vorhabens, so ist die Stellplatzzahl für die Lagerfläche zusätzlich und gesondert nach Nr. 8.2 zu ermitteln.

Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Anzahl der Sitzplätze (4.2) bzw. Nutzfläche (8.) zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der durchschnittlichen Besucher / Beschäftigten maßgebend.

Hauptnutzfläche: Nutzfläche der Raumeinheiten ohne die Flächen für haustechnische Anlagen (z.B. Heizungsräume, Technikräume, Räume für Ver- und Entsorgungseinrichtungen), Sanitäre Anlagen (Toiletten), Abstellräume, Garderoben und Treppenträume.

Wohnfläche: Berechnung erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der jeweils geltenden Fassung (Wohnflächenverordnung -WoFlV-). Die WoFlV kann im Rathaus, Zimmer Nr. 16 (Bauamt), eingesehen werden

Verkaufsfläche: Zur Verkaufsfläche zählen auch die Kassenzone und der Verpackungsbereich. Verkaufsflächen von nicht überdachten Freiflächen werden mit 25 v.H. und von überdachten Freiflächen mit 50 v.H. ihrer Fläche als Verkaufsfläche angerechnet.

**Innenstadtbereich:**

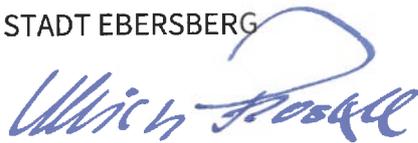
Der Innenstadtbereich wird definiert durch die Grenzen des Sanierungsgebietes „Altstadt“ und umfasst folgende Straßenzüge:

- Marienplatz
- Altstadtpassage
- Bahnhofstraße
- Bahnhofplatz
- Heinrich-Vogl-Straße
- Münchener Straße bis Hs.-Nr. 2

- Oberer Markt
- Eichthalstraße
- Rickstraße
- Östlich Schwedenanger
- Dr.-Wintrich-Straße bis 6 – 12 und 1-5
- Ulrichstraße
- Wildermuthstraße bis Hs.-Nr. 6
- Pfr.-Bauer-Straße
- Östlich Eberhardstraße bis zum Sarreiterweg
- Südlicher Sarreiterweg Hs.-Nr. 2-8
- Ignaz-Perner-Straße; Ignaz-Perner-Straße Hs.-Nrn. 16-38, 52-58
- Sieghartstraße
- Semptstraße
- Lehrer-Schwab-Gasse
- Augustinerstraße
- Abt-Häfele-Straße bis Hs-Nr. 8
- Westlich Malteserweg
- Benediktinerstraße bis Hs.-Nr. 3a
- Jesuitengasse bis Hs.-Nr. 1

Ebersberg, den 24.09.2025

STADT EBERSBERG



Ulrich Proske  
1. Bürgermeister



