



Satzung

über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für
Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder
(Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellanlagensatzung)

Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellanlagenatzung)

vom 17. September 2025

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) erlässt die Gemeinde Eching, Landkreis Freising, folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Eching. Dieser Satzung entgegenstehende Festsetzungen eines Bebauungsplanes bleiben unberührt. Es gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung, soweit sich nicht aus den Regelungen dieser Satzung etwas anderes ergibt.
- (2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen. Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Fahrradabstellanlagen sind bauliche Anlagen zum geordneten Abstellen mehrerer Fahrräder.
- (3) Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind grundsätzlich alle Fahrzeuge, die mit Motorkraft bewegt werden. Hierzu zählen insbesondere Pkw, Lkw, Omnibusse, landwirtschaftliche Fahrzeuge (z. B. Schlepper), Motorräder, Roller, Mopeds, sowie selbstfahrende Mobilheime. Motorisierte Arbeitsgeräte (z. B. selbstfahrende Arbeitsgeräte, Mähdrescher, Spritzgeräte usw.) gelten nicht als Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

- (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 zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Ausgenommen sind Nutzungsänderungen und Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken, sowie Aufstockungen von Wohngebäuden. Satz 1 und 2 gilt für Fahrradabstellplätze entsprechend.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage dieser Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze anhand der Anlage 1 der GaStellV zu ermitteln. Sollte sich weder in der Anlage der Satzung noch in der

Anlage der GaStellV eine Anzahl der Stellplätze für eine Nutzung finden, ist in Anlehnung an eine vergleichbare Nutzung die Anzahl zu ermitteln.

- (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.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen 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.
- (5) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
- (6) Eine Garage darf ohne Genehmigung nicht für andere Nutzungszwecke umfunktioniert werden.

§ 3

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Stellplätze und ihre Zufahrten sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Es sind dabei ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, etc.) zu verwenden.
- (2) Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Stellplätzen zu versickern. Eine Entwässerung über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht gestattet.
- (3) Unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche und auch auf dem privaten Grundstück sind maximal 3 Stellplätze nebeneinander zulässig. Weitere Stellplätze sind durch Bepflanzungsstreifen mit einer Fläche von mindestens 12 m² untereinander und zum Nachbargrundstück hin abzugrenzen. Offene Stellplatzanlagen auf privaten Grundstücken, die mehr als 5 Stellplätze umfassen, sind als zusammenhängende Einheiten anzuordnen und durch Grüninseln mit standortgerechten Laubbäumen, Mindestumfang 20/25 cm, zu gliedern. Dabei ist für je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Auf einem unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche angrenzenden privaten Grundstück sind maximal 3 Stellplätze nebeneinander zulässig. Weitere Stellplätze sind durch Bepflanzungsstreifen mit einer Fläche von mindestens 12 m² inklusive Baum untereinander und zum Nachbargrundstück hin abzugrenzen.
- (4) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein und müssen oberirdisch angeordnet werden. Besucherstellplätze dürfen auf die Breite zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet, noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen (z.B. Tore) abgegrenzt werden.
- (5) Bei allen Mehrfamilienhäusern, Wohnanlagen oder sonstigen Bauvorhaben, die einen erheblichen Stellplatzbedarf (mind. 30 Stellplätze) auslösen, ist mindestens ein Stellplatz so zu gestalten, dass bei Bedarf eine spätere Nutzung als Stellplatz für Schwerbehinderte möglich ist.
- (6) Bei Arztpraxen ist einer der gemäß Anlage 1 erforderlichen Stellplätze als Stellplatz für Schwerbehinderte herzustellen.
- (7) Die Grundfläche eines Fahrradabstellplatzes hat mindestens 1,5 m² aufzuweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn für das ge-

wählte Fahrradparksystem eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.

Zum Be- und Entladen sind ausreichend Bewegungsflächen vorzusehen.

Jeder Fahrradstellplatz muss direkt zugänglich sein und bei Möglichkeit überirdisch angelegt sein. Die Fahrradstellplätze sind in Eingangsnähe zu errichten.

- (8) Die Neigung von Tiefgarageneinfahrten bzw. Ausfahrten darf max. 3 % betragen. Die Dächer von separaten Tiefgaragenabfahrten sind zu begrünen.

§ 4

Ablösung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzpflicht

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Grundstücks 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 Überschneidungen 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. Eine Ablösung von Fahrradstellplätzen ist nicht möglich. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde Eching. 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 20.000 Euro.
- (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.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

§ 5

Reduzierung der Stellplatzanforderung

- (1) Zur Verringerung des Individualverkehrs kann die Anzahl der nach der Anlage 1 zu errichtenden Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder durch die Vorlage eines integrierten Mobilitätskonzeptes um bis zu 20% verringert werden. Hierbei sind die Verhältnisse um den Standort der geplanten Wohnanlage, wie z. B. Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖPNV und der Parksituation im umliegenden öffentlichen und privaten Raum, maßgeblich. Über den Antrag entscheidet die Gemeinde Eching nach pflichtgemäßem Ermessen.
- (2) Der Abschluss eines Ablösevertrags mit Berücksichtigung des qualifizierten Mobilitätskonzeptes steht im Ermessen der Gemeinde. In dem Ablösevertrag ist das Mobilitätskonzept zu be-

schreiben. In dem Ablösevertrag ist zu vereinbaren, dass der gestundete Betrag ganz oder teilweise fällig wird, wenn das Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt wird, ohne dass es durch ein vergleichbares qualifiziertes Mobilitätskonzept ersetzt wird, oder andere in dem Ablösevertrag vereinbarte Umstände eintreten. Die Gemeinde kann den Abschluss des Ablösevertrags davon abhängig machen, dass geeignete Sicherheiten für die gestundeten Ablösebeiträge gestellt werden.

- (3) Die Reduzierung nach Abs. 1 werden ab 8 Wohnungen gewährt.

§ 6

Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde oder bei verfahrensfreien Bauvorhaben von der Gemeinde erteilt werden.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen §§ 2, 3 und 5 dieser Satzung Stellplätze, Garagen und/oder Fahrradstellplätze nicht in der vorgeschriebenen Anzahl herstellt oder
2. entgegen § 4 dieser Satzung Stellplätze nicht in der geforderten Gestaltung und Ausstattung herstellt.

§ 8

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung und deren Anlage treten eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen vom 03.08.2021 (Stellplatz- und Garagensatzung) außer Kraft.
- (2) Diese Satzung findet keine Anwendung auf Bauvorhaben, die vor In-Kraft-Treten dieser Satzung genehmigt worden sind. Entsprechendes gilt bei Genehmigungsfreistellungsverfahren, wenn mit dem Bau vor In-Kraft-Treten begonnen werden durfte. Auf verfahrensfreie Bauvorhaben ist diese Satzung nicht anzuwenden soweit mit deren Bau zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits begonnen wurde.

Eching, 17. September 2025

Sebastian Thaler
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zu § 3 Stellplatzsatzung (Richtzahlliste)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Pkw-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher in v. H.
1.	Wohngebäude			
1.1	Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je Wohnung bis 45 m ² 1,5 Stellplätze je Wohnung von 45 m ² bis 90 m ² 2 Stellplätze je Wohnung ab 90 m ² Für Wohnungen die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze je Wohnung	1 Abstellplätze je 40 m ²	-
1.2	Gebäude mit Altenwohnungen, betreutes Wohnen	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	0,2 Stellplätze je Wohnung	50
1.3	Studentenwohnheim	1 Stellplatz je 5 Betten	1 Abstellplatz je 1 Bett	10
1.4	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	0,2 Stellplätze je Wohnung	10
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF	1 Abstellplatz je 60 m ²	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dergl.)	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze	75
3	Verkaufsstätten			
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden	bis 400 m ² Verkaufsfläche 1 Abstellplatz je 50 m ² mehr als 400 m ² Verkaufsfläche 1	75

			Stellplatz je 80 m ² , jedoch mindestens 8 Stellplätze	
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	1 Abstellplatz je 200 m ² Verkaufsfläche	75
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen			
4.1	Versammlungsstätte von örtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	1 Abstellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.2	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	1 Abstellplatz je 20 Sitzplätze	90
5	Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	1 Abstellplatz je 250 m ² Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	1 Abstellplatz je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Abstellplatz je 25 Besucherplätze	
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche	1 Abstellplatz je 50 m ² Hallenfläche	
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätzen	1 Abstellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Abstellplatz je 25 Besucherplätze	
5.5	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	2 Abstellplätze je Spielfeld	
5.6	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätzen	2 Abstellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Abstellplatz je 25 Besucherplätze	
5.7	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	1 Abstellplatz je 20 m ² Sportfläche	
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			

6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	1 Abstellplatz je 10 m ² Gastraumfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billardsalons, sonstige Vergnügungstätten	1 Stellplatz je 20 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze	1 Abstellplatz je 20 m ² Nutzfläche	90
6.3	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurantbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	1 Abstellplatz je 30 Betten zzgl. Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
7	Schulen			
7.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10 Abstellplätze je pro Klasse	10
7.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, jedoch mindestens 2 Stellplätze	2 Abstellplätze je Gruppe, jedoch mindestens 5 Abstellplätze	
7.4	Tageseinrichtungen für bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	2 Abstellplätze	
7.4	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	1 Abstellplatz je 30 m ² Nutzfläche	
8	Gewerbliche Anlagen			
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte/r	1 Abstellplatz je 150 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte/r	10
8.2	Lagerräume, -plätze- Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte/r	1 Abstellplatz je 1000 m ² Nutzfläche	
8.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand		
8.5	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeiten über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)		
8.6	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge		
9	Verschiedenes			
9.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	1 Abstellplatz je 4 Kleingärten	

9.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	1 Abstellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Abstellplätze	
-----	-----------	--	--	--