GEMEINDE PULLACH i. ISARTAL
LANDKREIS MÜNCHEN

Hinweis:
Die Satzung wurde im Amtsblatt am 03.07.2025 öffentlich bekannt gemacht und ist am 04.07.2025 in Kraft getreten.

Gemeinderatsbeschluss: 24.06.2025

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 26.06.2025

Die Gemeinde Pullach i. Isartal 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 gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. 605 ff.) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. 619 ff.) folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet von Pullach i. Isartal.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Nachweispflicht

(1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,
- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
- wenn durch eine bauliche Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird.

(2) Als Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne dieser Satzung gelten Stellplätze und Garagen nach Art. 47 BayBO einschließlich Carports. Flächen vor Garagen bzw. Carports i.S.d. Satzes 1 gelten nicht als Stellplätze, es sei denn, diese Satzung regelt etwas anderes.

(3) Abstellplätze sind Flächen zum Abstellen von Fahrrädern.

(4) Stellplätze nach Abs. 2 und Abstellplätze nach Abs. 3 dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 3 Umfang der Nachweispflicht der Stellplätze (Kraftfahrzeuge)

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen; bei Mietwohnungen für die eine Bindung nach dem Bayerischen Mietwohnraumförderungsgesetz besteht, sind je Wohneinheit 0,5 Stellplätze nachzuweisen.

(2) Bei Änderungen und Nutzungsänderungen von Gebäuden sind je zusätzlich geschaffener Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen; § 3 Ziffer 1, 2. Halbsatz gilt entsprechend.

(3) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für andere Nutzungen als Wohnnutzungen bemisst sich 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.

(4) Die Ermittlung erfolgt jeweils gesondert nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

(5) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle hinter dem Komma 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 Anforderungen an die Herstellung der Stellplätze

(1) Ein notwendiger Stellplatz auf einem privaten Grundstück muss eine Länge von mindestens 5,20 m und eine lichte Breite von mindestens 2,80 m aufweisen.

(2) Ein notwendiger Stellplatz von Gebäuden mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen muss eine Länge von mindestens 5,20 m und eine lichte Breite von mindestens 2,80 m aufweisen.

(3) Ein notwendiger Stellplatz von Ladengeschäften und Einkaufsmärkten muss eine Länge von mindestens 5,20 m und eine lichte Breite von mindestens 2,80 m aufweisen.

(4) Abweichend von den Absätzen 1 bis 3 kann die Länge eines Stellplatzes 5,00 m betragen oder die Breite einer Fahrgasse reduziert werden, wenn besondere bauliche Gründe eine Ausnahme rechtfertigen. Ob eine Ausnahme vorliegt, liegt im Ermessen der Gemeinde.

(5) Zusätzlich zu den Regelungen des GEIG ist auch bei Gebäuden mit bis zu 5 erforderlichen Stellplätzen an allen Stellplätzen eine Elektrifizierung vorzusehen, so dass diese mit Elektroladestationen ausgestattet werden können. Mindestens einer von fünf erforderlichen Stellplätzen ist mit Ladevorrichtungen für Fahrzeuge mit elektrischem Antrieb (E-Mobilität) auszustatten.

(6) Es gelten die Regelungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung, außer diese Satzung regelt eine Abweichung.

§ 5 Beschaffenheit der Stellplätze; Begrünung von Garagen

(1) Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.

(2) Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

(3) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.

(4) Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

§ 6 Bestimmungen für Zufahrten

(1) Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie insgesamt eine Breite von 8,00 m je Flurgrundstück, je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte oder je Reihenhauseinheit nicht überschreiten.

(2) Einstellplätze mit Zufahrt zum öffentlichen Verkehrsraum müssen uneingeschränkt und verzögerungsfrei anfahrbar sein. Dies gilt auch für Stellplätze, die vor Garagen liegen.

§ 7 Bestimmungen für Garagen, Tiefgaragen und offene Stellplätze

(1) Werden Garagen beidseitig einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sollen diese mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung gestaltet werden.

(2) Vor Garagen/Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum freizuhalten. Die Länge des Stauraums muss mindestens 5,20 m betragen, der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet oder abgegrenzt (z.B. durch Ketten, Tore u.ä.) sein. Weitere ggf. nachzuweisende Stellplätze müssen einzeln und direkt anfahrbar sein und dürfen.

§ 8 Umfang der Nachweispflicht für Abstellplätze (Fahrräder)

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden sind je Wohneinheit 2 Abstellplätze für Fahrräder nachzuweisen; bei der Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden sind je zusätzlich geschaffener Wohneinheit 2 Abstellplätze für Fahrräder nachzuweisen.

(2) Für Nichtwohnnutzungen sind Abstellplätze für Fahrräder im Umfang von 50 % der nach der Anlage 1 zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (GaStellV) ermittelten Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen; ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Abstellplätze ein Bruchteil, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

(3) Die Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze bei unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt entsprechend § 3 Abs. 4 dieser Satzung.

§ 9 Anforderungen an die Herstellung der Abstellplätze

(1) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes muss mindestens 1,50 qm zuzüglich Bewegungsfläche aufweisen. Bei Aufstellung von Ordnungssystemen kann die Fläche unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.

(2) Abstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht und einzeln zugänglich, verkehrssicher und ausreichend beleuchtet sein.

(3) Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen sollen mehrheitlich über einen Wetterschutz verfügen. Fahrradabstellplätze im Freien sollen über eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen verfügen.

(4) Für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten sind mindestens 1/3 der nachzuweisenden Abstellplätze oberirdisch und eingangsnah anzulegen. Für Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten sind mindestens 50 % der erforderlichen Abstellplätze in umschlossenen, absperrbaren Räumen nachzuweisen.

(5) Bei Nichtwohnnutzung immer und bei Wohnnutzung ab einer Zahl von 5 Fahrradabstellplätzen müssen 10 % der Abstellplätze bzw. mind. 1 Abstellplatz für Lastenräder oder Fahrradanhänger geeignet sein (mindestens 3 qm).

(6) Ab einer notwendigen Zahl von 5 Fahrradabstellplätzen in geschlossenen Räumen muss eine Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrräder eingerichtet werden (Anschlussmöglichkeit mit Netzspannung 230 V; je angefangene 5 Fahrräder mindestens 1 Anschlussmöglichkeit).

§ 10 Erfüllung der Nachweispflicht

(1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze und Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten 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 Pflicht zur Herstellung der Stellplätze für Nichtwohngebäude und Nichtwohnnutzungen kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags 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. Bei Wohnnutzungen ist eine Ablöse in der Regel ausgeschlossen.

(3) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 2 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.

§ 11 Mobilitätskonzept

(1). Bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes können ab einem Bedarf von 10 Stellplätzen bis zu 40 % der nachzuweisenden Stellplätze durch eine Stellplatzablöse nachgewiesen werden.

(2) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Absatzes 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, den Stellplatzbedarf der Nutzenden der baulichen Anlagen wirksam und nachhaltig zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere die Realisierung und dauerhafte Unterhaltung von Maßnahmen, die die Nutzung von Fahrrädern und des ÖPNV besonders attraktiv machen (z.B. Bereitstellung von (E-)Bike-Sharing-Angeboten für Lastenräder und Fahrradanhängern, sowie sehr attraktive

Abstellanlagen, Jobräder), Bereitstellung von Car-Sharing-Angeboten sowie andere spezielle Angebote (wie z.B. Mobilitätsmanagement etc.); maßgeblich kann darüber hinaus auch die Lage zu Haltestellen des ÖPNV sein. Die Maßnahmen sind detailliert zu beschreiben.

(3) Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Gemeinde durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern und im Ablösevertrag detailliert zu beschreiben. Die Fälligkeit des geschuldeten Ablösebetrags ist aufschiebend bedingt für die Dauer der Umsetzung des beschriebenen Mobilitätskonzeptes; die Zahlung des Ablösevertrages ist in geeigneter Weise abzusichern. Der Ablösebetrag wird sofort fällig, wenn das beschriebene Mobilitätskonzept nicht oder nur noch teilweise umgesetzt wird. Gleiches gilt im Falle der Änderung oder Nutzungsänderung der Anlage, sofern nicht erneut ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Abs. 2 vorgelegt und mit der Gemeinde vereinbart wird. Die Gemeinde ist berechtigt die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes jederzeit in geeigneter Weise ggf. z.B. durch Besichtigung vor Ort zu überprüfen. Alle 2 Jahre kann die Gemeinde eine Überprüfung (Monitoring) sowie einen aktuellen Nachweis über die Fortdauer der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes von den Eigentümern der Anlage verlangen. Ein Rechtsanspruch auf Abschluss einer Vereinbarung besteht nicht.

(4) Auch im Falle der Vorlage eines Mobilitätskonzeptes steht die Entscheidung über den Abschluss des Ablösevertrages mit inkludiertem Mobilitätskonzept im Ermessen der Gemeinde.

§ 12 Abweichungen

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

§ 13 Ordnungswidrigkeit

(1) Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 2 i.V.m. § 3 und § 8 dieser Satzung die notwendigen Stellplätze und Abstellplätze nicht oder nicht in ausreichender Zahl herstellt und bereithält;
2. entgegen § 3 und § 9 der Satzung die Stellplätze und Abstellplätze nicht mit der erforderlichen Beschaffenheit herstellt;
3. entgegen § 3, § 7 und § 9 dieser Satzung die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder nicht ausreichend zugänglich macht;

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden.

§ 14 Schlussbestimmungen

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

(2) Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen vom 21.01.2020 außer Kraft.

Ausgefertigt:

Pullach i. Isartal, 26.06.2025

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Begründung zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 26.06.2025

Die Gemeinde Pullach i. Isartal (nachfolgend „Gemeinde“ genannt) erlässt eine neue Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (nachfolgend „Stellplatzsatzung“ genannt). Die bisher gültige Satzung vom 21.02.2020 tritt gleichzeitig außer Kraft.

Die den Gemeinden eingeräumte Rechtsetzungshoheit in Selbstverwaltungsangelegenheiten (vgl. Art. 23 Satz 1 Gemeindeordnung) ist Teil der Gebietshoheit der Gemeinde und insoweit Kernbereich der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie.

Die Anwendung einer Stellplatzsatzung hat sich in der Praxis grundsätzlich bewehrt. Bereits seit Dezember 2003 verfügte die Gemeinde durchgängig über Stellplatzsatzungen.
Mit dem Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetz 2024 des Freistaates Bayern ergibt sich für die Gemeinde die Notwendigkeit die Nachweispflicht und dem Umfang der Nachweispflicht für Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellflächen für Fahrräder an die zukünftigen Vorgaben anzupassen. Darüber hinaus regelt die Gemeinde Vorgaben zur Größe und Ausstattung von Stellplätzen und Abstellplätzen sowie zur Versiegelung, trifft Bestimmungen für Zufahrten, Garagen, Carports und offenen Stellplätzen und setzt Vorgaben für Abstellplätze für Fahrräder. Es wird auch die Ablöse von Stellplätzen und Abstellplätzen für Nichtwohngebäude geregelt. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung an die aktuelle Rechtslage und Diktion. Die Ablöse für Stellplätze für Wohngebäude ist nicht das Ziel der Gemeinde und damit in der Regel nicht möglich, um dem vorherrschenden Parkdruck in den Wohnquartieren Rechnung zu tragen.

Zu § 1
Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde. Vorliegend sind keine Gesichtspunkte erkennbar, aufgrund welcher eine Differenzierung im Hinblick auf einzelne Teilbereiche des Gemeindegebietes angebracht ist.
Die Stellplatzsatzung folgt dem Grundgedanken des Stellplatznachweises, sowie er in Art. 47 BayBO niedergelegt ist. Dabei wird klargestellt, dass abweichende Regelungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als die jeweils speziellere Regelung der Stellplatzsatzung vorgehen.

Zu § 2
Als Stellplätze werden nach der Satzung Stellplätze, Garagen und Carports sowie Abstellflächen für Fahrräder definiert, die Satzung orientiert sich allgemein am Wortlaut der Garagen- und Stellplatzverordnung des Bayerischen Innenministeriums

(GaStellV). Entsprechend der Rechtsprechung und Kommentarliteratur wird klargestellt, dass sogenannte „gefangene Stellplätze“ nicht entstehen sollen, es sei denn die Satzung regelt etwas Anderes.
Die Zweckbindung der Stell- und Abstellplätze stellt sicher, dass diese dauerhaft für den vorgesehenen Mobilitätszweck zur Verfügung stehen. Eine unerlaubte Umnutzung (z. B. als Lagerfläche) würde die Wirksamkeit der Satzung untergraben.

Zu § 3
Durch das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz 2024 ergeben sich Änderungen im Bauordnungsrecht. Die Gemeinde trägt u.a. den geänderten gesetzlichen Vorgaben zum Umfang der Nachweispflicht für Stellplätze durch die neue Stellplatzsatzung Rechnung.
Zu Abs. 1: Künftig sind bei der Errichtung von Wohngebäuden je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese 2 Stellplätze werden in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung mit der neuen Rechtslage als Obergrenze bestimmt und von der Gemeinde so übernommen und entsprechend nicht unterschritten. Hintergrund hierbei ist der hohe Parkdruck in den Bestandsgebieten, die z.T. engen Straßen und eingeschränkte Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum mit sich bringen. Bisher wurden in der Stellplatzsatzung differenzierter nach Wohnfläche Stellplätze gefordert, Dieses bisherige System gibt die Gemeinde nun auf und fordert entsprechend der zukünftig geltenden Anlage zur GaStellV in der Satzung grundsätzlich 2 Stellplätzen pro Wohneinheit. Aus den bisherigen Erfahrungswerten und nach der Vorgabe des Verordnungsgebers kann bei dieser Anzahl nachzuweisender Stellplätze davon ausgegangen werden kann, dass der jeweils von einer wohngenutzten Anlage ausgelöste Zu- und Abfahrtsverkehr verträglich abgewickelt werden kann. Für geförderten Wohnraum findet sich – entsprechend der zukünftigen Anlage zur GaStellV – ein abweichender Stellplatzschlüssel.
Zu Abs. 2: Dies gilt auch, wenn durch Änderung, Umbau, Erweiterung von Wohngebäuden oder Nutzungsänderungen zusätzliche Wohneinheiten neu geschaffen werden, da bei letzterem davon auszugehen ist, dass Zu- und Abfahrtsverkehr (zusätzlich) entsteht.
Zu Abs. 3: Der Gemeinde war es wichtig in Abs. 1 die Nachweispflicht für die Neuerrichtung von Wohngebäuden ausdrücklich darzustellen und klarzustellen. Für andere Nutzungen als Wohneinheiten gelten die in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung genannten Werte. Die Gemeinde verweist hierauf und fügt diese Anlage nicht als eigene Anlage der Stellplatzsatzung bei.
Zu Abs. 4 und 5: Die Satzung enthält die Regeln zur Berechnung der Nachweispflicht bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungsarten (z.B. Wohnen, Gewerbe). Hierdurch wird klargestellt, dass die Berechnung stets für die Nutzungseinheit nach den Nutzungsarten erfolgt und wie sich die Nachweispflicht im Einzelnen regelt im Rahmen der Berechnung und insbesondere bei Rundungen.

Zu § 4
Zu Abs. 1 bis 3: Die Gemeinde regelt erstmalig die Größe erforderlicher Stellplätze. Durch gewachsene Abmessungen von Kraftfahrzeugen sind die Mindestanforderungen an die Größe von Stellplätzen (Länge/Breite) gestiegen und werden für das Gemeindegebiet Pullach nicht mehr durch die in der GaStellV vorgesehenen Maße abgebildet. Dies gilt insgesamt für Stellplätze bei Wohnnutzungen, Gebäuden mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen sowie Ladengeschäften und Einkaufsmärkten. Hierbei wird ein Stellplatz mit einer Länge von 5,20 m und einer Breite von 2,80 m definiert.
Zu Abs. 4: In Ausnahmefällen und im Ermessen kann die Gemeinde die Stellplatzlänge auf 5,00 m und die Fahrgassenbreite reduzieren, um besonderen baulichen Verhältnissen Rechnung zu tragen.
Zu Abs. 5: Erstmalig regelt die Gemeinde die Elektrifizierung von Stellplätzen und fordert für die wachsende Elektromobilität Ladevorrichtungen auch auf privaten Flächen und erweitert damit die Vorgaben des GEIG sowie der BayBO.
Zu Abs. 6: Sofern die Stellplatzsatzung nicht selbst abweichende Vorgaben vorsieht, gelten die Regelungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

Zu § 5
In § 5 sind Regelungen enthalten, die die Auswirkungen von Stellplätzen auf den Boden und seine natürlichen Funktionen möglichst gering halten sollen.

Zu § 6
Zu Abs. 1: Hier wird die Breite von Zufahrten zu Grundstücken und Stellplätzen auf eine Maximalbreite festgelegt, um übermäßig breite Zufahrten zu vermeiden. Die Regelung hat sich bereits in der bisherigen Stellplatzsatzung bewährt und wurde daher wieder aufgegriffen.
Zu Abs. 2: Erstmalig wird auch die Anfahrbarkeit von Stellplätzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt. Stellplätze und der Stauraum vor Garagen sollen verzögerungsfrei anfahrbar sein, um nicht den Verkehrsfluss auf öffentlichen Straßen zu beeinträchtigen oder zu behindern.

Zu § 7
Zu Abs. 1: Beibehalten wird die Regelung wie Garagen an einer gemeinsamen Grundstückgrenze bezüglich gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten sind.
Zu Abs. 2: Die Tiefe der Garagen-/Carport-Vorplatzfläche auf eigenen Grund wird den gewachsenen Abmessungen von Kraftfahrzeugen angepasst und von 5,00 m auf 5,20 m erhöht.

Zu § 8
Zu Abs. 1: Die Nachweispflicht von mindestens zwei Fahrradabstellplätzen je Wohneinheit stellt sicher, dass für alle Nutzer der Anlage ein geeigneter

Fahrradabstellplatz zur Verfügung steht. Dies entspricht dem tatsächlichen Mobilitätsverhalten und fördert den Fahrradverkehr als gleichwertige Verkehrsform.
Zu Abs. 2: Die 50 %-Regelung bei Nichtwohnnutzungen berücksichtigt, dass nicht alle Personen gleichzeitig mit dem Fahrrad anreisen, stellt aber dennoch eine ausreichende Infrastruktur sicher. Die Aufrundung auf ganze Zahlen verhindert Unterdeckungen bei kleineren Nutzungen.
Zu Abs. 3: Die Verweisung auf § 3 Abs. 4 gewährleistet eine differenzierte und nutzungsbezogene Ermittlung der Abstellplatzanzahl, insbesondere bei gemischten oder besonderen Nutzungen.

Zu § 9
Zu Abs. 1: Die Mindestfläche von 1,50 qm je Abstellplatz stellt eine benutzergerechte Nutzung sicher. Bei Ordnungssystemen kann die Fläche reduziert werden, sofern die Handhabung weiterhin gewährleistet ist. Damit soll ein leichtes, sicheres und beschädigungsfreies Abstellen von Fahrrädern ermöglicht werden, um sicherzustellen, dass die Abstellflächen auch zweckgemäß angenommen werden.
Zu Abs. 2: Die Anforderungen an ebenerdige Zugänglichkeit, Verkehrssicherheit und Beleuchtung gewährleisten eine sichere und komfortable Nutzung.
Zu Abs. 3: Wetterschutz erhöht die Nutzungsqualität, insbesondere bei Wohnnutzung. Die Möglichkeit zur Rahmenanschließung verbessert den Diebstahlschutz. Beides dient der verbesserten Annahme der Abstellmöglichkeiten.
Zu Abs. 4: Eingangsnahe, oberirdische Abstellplätze fördern deren Nutzung. Ab vier Wohneinheiten ist ein zusätzlicher Schutz durch abschließbare Räume notwendig. Zuwege sollen nicht verwinkelt sein. Innerhalb von Gebäuden sollen maximal zwei Türen, welche optimaler Weise sensorgesteuert sind, zum Erreichen des Abstellortes zu passieren sein. Wünschenswert ist eine Lage der Abstellplätze, die in unmittelbarer Nähe zum Eingang verortet ist.
Zu Abs. 5: Lastenräder und Anhänger benötigen mehr Platz. Eine anteilige Berücksichtigung ab fünf Plätzen trägt ihrer wachsenden Bedeutung Rechnung.
Zu Abs. 6: E-Bikes erfordern Ladeinfrastruktur. Die gestaffelte Vorgabe stellt eine bedarfsgerechte Ausstattung sicher.

Zu § 10
Zu Abs. 1: Die Erfüllung der sich aus der Satzung ergebenden Stellplatzpflicht soll vorrangig durch die Herstellung der Stellplätze (auf dem Baugrundstück oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe) erfolgen.
Zu Abs. 2: Die Gemeinde regelt erstmalig die ausnahmsweise Ablösung der Nachweispflicht in Geld. Bei Wohngebäuden kommt jedoch im Grundsatz eine Ablöse nicht in Betracht, da aufgrund der Lage der Wohngebäude (i.d.R. Wohnerschließungsstraße) und der bei der Wohnnutzung in Pullach üblichen PKW-Dichte auf einen real hergestellten Stellplatz zur Bewahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen nicht verzichtet werden kann. Bei Wohnnutzungen muss somit der ruhende Verkehr grundsätzlich auf dem/einem Privatgrundstück stattfinden können, um v.a. den Parkdruck im öffentlichen Raum

gering zu halten. Die Gemeinde zieht die Ablöse bei Nichtwohngebäuden in Betracht, wenn auf dem Baugrundstück oder einem Grundstück in der Nähe die Stellplätze nicht nachgewiesen werden können. Dies betrifft i.d.R. keine Neubauprojekte, da hier die Errichtung von Stellplätzen i.d.R. sichergellt werden kann. Bei Bestandsobjekten kann die Ausnahme zur Ablöse eher zutreffen, wenn Stellplätze durch bauliche Maßnahmen auf dem unbebauten Grundstücksteil nichtrealisiert werden können oder deren Realisierung unverhältnismäßig ist. Ob eine Ablösung in Betracht kommt, liegt jedoch immer im Ermessen der Gemeinde. Bei Wohnnutzungen ist eine Ablöse in der Regel ausgeschlossen.
Zu Abs. 3: Eine Ablöse jedoch dann ausgeschlossen, wenn die Stellplätze und Abstellplätze für einen geordneten Betriebsablauf erforderlich sind, z.B. wenn eine hohe Frequentierung besteht (z.B. bei Einkaufsmärkten), diese für den Betriebsablauf erforderlich sind (z.B. bei medizinischen Einrichtungen, Arztpraxen oder Dienstleistungsunternehmen) oder zu einem nicht vertretbaren Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum führen würden.

Zu § 11
Zu Abs. 1: Die Möglichkeit, einen Teil der Stellplatzpflicht durch ein qualifiziertes Mobilitätskonzept zu ersetzen, fördert zum einen nachhaltige Verkehrsentwicklung, zum anderen wird damit der von einer baulichen Anlage bedingte Zu- und Abfahrtsverkehr wirksam reduziert. Die unterschiedliche Höhe der Ablösbarkeit bis zu 40 % berücksichtigt die jeweilige Lagequalität und das realistische Potenzial zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs. Die konkreten Bedingungen können fortentwickelt werden, um flexibel auf neue Entwicklungen im Bereich Mobilität zu reagieren.
Zu Abs. 2: Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept muss konkrete, dauerhaft wirksame Maßnahmen enthalten, die geeignet sind, den Stellplatzbedarf spürbar zu senken. Dazu zählen u. a. Angebote im Bereich Car- und Bike-Sharing, attraktive Fahrradabstellanlagen, Jobräder, ÖPNV-Zuschüsse wie vergünstigte Mieter- bzw. Jobtickets, Angebote für Fahrgemeinschaften, Gemeinschaftslösungen für Anlieferungen oder weitere Maßnahmen des Mobilitätsmanagements. Die Maßnahmen sind im individuellen Konzept detailliert darzustellen. Welche Maßnahmen als geeignet anerkannt werden können, richtet sich ebenfalls nach dem konkreten Einzelfall und Bedingungen.
Zu Abs. 3: Die rechtliche Absicherung über eine Verpflichtungserklärung sowie die vertragliche Regelung im Ablösevertrag gewährleistet die tatsächliche Umsetzung des Konzepts. Bei Nichterfüllung oder Wegfall des Konzepts wird die Ablösezahlung fällig. Ein regelmäßiges Monitoring durch die Gemeinde (alle zwei Jahre) ermöglicht die Kontrolle der Umsetzung. Die Möglichkeit zur Vor-Ort-Kontrolle stärkt die Wirksamkeit des Instruments. Ein Rechtsanspruch auf Anerkennung eines Mobilitätskonzepts besteht nicht. Die Entscheidung trifft die Gemeinde im Rahmen des Ermessens.
Zu Abs. 4: Mit der Vorlage eines Mobilitätskonzeptes tritt keine Ermessensbindung der Gemeinde dergestalt ein, dass die Gemeinde zu einer Stellplatzreduktion ihr Einvernehmen unter bestimmten Voraussetzungen zu erteilen hat. Vielmehr bleibt die

Gemeinde in der Entscheidung, ob sie mit einem Bauherrn ein Mobilitätskonzept vereinbart, frei und ungebunden.

Zu § 12
Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Abweichungen von den Vorschriften der Satzung zugelassen werden, sofern eine Abweichung im konkreten Einzelfall vom Baubewerber begründet werden kann. Mit diesem Pragmatismus kann im Einzelfall reagiert und entschieden werden.

Zu § 13
Der Paragraph regelt den Verstoß gegen die Satzung. In den Fällen des GO Art. 24 Absatzes 1 Nrn. 1 bis 3 können in der Satzung Zuwiderhandlungen als Ordnungswidrigkeiten mit Geldbuße bedroht werden (bewehrte Satzung).

Zu § 14
Der Punkt enthält die maßgebliche Regelung zum Inkrafttreten der Stellplatzsatzung. Gleichzeitig mit Inkrafttreten der neuen Stellplatzsatzung tritt die bisherige Stellplatzsatzung vom 21.01.2020 außer Kraft.

Pullach i. Isartal, 26.06.2025

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin