



Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.01.2020 die folgende Satzung beschlossen.  
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt (Isar-Anzeiger) am 30.01.2020.

**Die Satzung ist am 31.01.2020 in Kraft getreten.  
Lesefassung!**

## **Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen vom 21.01.2020**

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – folgende Satzung:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Pullach i. Isartal.

### **§ 2 Nachweispflicht**

(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder sonstigen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist (Vorhaben), sind Stellplätze und Abstellplätze nach Maßgabe dieser Satzung nachzuweisen, soweit nicht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan abweichende Festsetzungen trifft. Die Nachweispflicht gilt auch, soweit ein Genehmigungsverfahren nicht durchzuführen ist oder von ihm freigestellt wurde.

(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.

### **§ 3 Umfang der Nachweispflicht**

(1) Bei der Errichtung von Neubauvorhaben sind je Wohneinheit bei einer Wohnfläche			
bis	85,00 m <sup>2</sup>		1 Stellplatz,
von	85,01 m <sup>2</sup>	bis 150,00 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze,
von	150,01 m <sup>2</sup>	bis 250,00 m <sup>2</sup>	3 Stellplätze,
über	250,01 m <sup>2</sup>		4 Stellplätze

nachzuweisen. Die Berechnung der Wohnfläche bestimmt sich ab dem 01.01.2004 nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) in der jeweils gültigen Fassung.



(2) Bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden sind Stellplätze nach dem durch die Änderung hervorgerufenen Mehrbedarf nachzuweisen. Bei einer Erweiterungsfläche einer bestehenden Wohneinheit

bis	60,00 m <sup>2</sup>	ist		kein Stellplatz
von	60,01 m <sup>2</sup>	bis	120,00 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz,
über	120,01 m <sup>2</sup>	sind		2 Stellplätze

je Wohneinheit nachzuweisen. Werden jedoch Wohneinheiten zusätzlich neu geschaffen, so gelten die Regelungen analog zu Neubauvorhaben gemäß § 2 Abs. 1. Die Berechnung der Wohnfläche bestimmt sich ab dem 01.01.2004 nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Für andere als Wohneinheiten bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage 1. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in Anlage 1 aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze auf Grundlage der vom Bayerischen Staatsministerium des Innern erlassenen „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (GaStellV), vom 30. November 1993, zu ermitteln.

(4) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten. Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

(5) Sind bei Neubauvorhaben auf einem Baugrundstück mehr als 4 Stellplätze zu errichten, ist eine Tiefgarage für alle auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze zu errichten. Sind Besucherstellplätze erforderlich, so sind diese vorzugsweise oberirdisch nachzuweisen.

(6) Bei Wohnnutzungen kann auf den dritten bzw. vierten Stellplatz pro Wohneinheit verzichtet werden, wenn in einer überdachten Anlage Abstellmöglichkeiten für Fahrräder unter Beachtung folgender Voraussetzungen geschaffen werden:

- für jeden entfallenden Stellplatz werden mindestens 4 Abstellplätze für Fahrräder geschaffen,
- die Abstellplätze sind auf kürzest möglichem Weg und unmittelbar von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen,
- die Abstellplätze sind stufenlos und allenfalls über eine Rampe mit einer maximalen Steigung von 6 % zu erreichen und
- die Abstellplätze sind mit jeweiligen Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrräder ausgestattet.

(7) Bei Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Mobilitätskonzepts kann von der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätzen abgewichen werden

#### **§ 4 Größe der Stellplätze**

Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten bzw. Rampen sind nach den Anforderungen der Verordnungen über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung – GaV) in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen, soweit nicht in dieser Satzung Abweichendes festgelegt ist.



## **§ 5 Versiegelung und Hinterpflanzung**

- (1) Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.
- (2) Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- (3) Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einer Hecke aus autochthonen Gehölzen zu hinterpflanzen.
- (4) Flachdächer von Garagen sowie deren Wände und Flachdächer von Carports sind mit extensiver (Dach-) Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen.

## **§ 6 Bestimmungen für Zufahrten**

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

## **§ 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) Bei der Errichtung von Neubauvorhaben mit mindestens 3 nachzuweisenden Stellplätzen (vgl. § 3 Abs. 1) kann jeweils der dritte nachzuweisende Stellplatz als offener Stellplatz vor der Einfahrt einer Garage oder eines Carports errichtet werden, wenn die Tiefe der Garagen-/Carport-Vorplatzfläche auf eigenem Grund mindestens 5,00 m beträgt.
- (3) Bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden mit mindestens einem zusätzlich nachzuweisenden Stellplatz (vgl. § 3 Abs. 2) kann der zusätzlich nachzuweisende Stellplatz auf dem Grundstück als offener Stellplatz vor der Einfahrt einer bestehenden Garage oder eines bestehenden Carports errichtet werden, wenn der Bestand bereits mind. 2 Stellplätze aufweist und ein Carport oder eine Einzelgarage vorhanden ist. Die Tiefe der Garagen-/Carport-Vorplatzfläche auf eigenem Grund muss mindestens 5,00 m betragen. Weitere ggf. nachzuweisende Stellplätze müssen einzeln und direkt anfahrbar sein und dürfen sich nicht vor Garagen oder Carports befinden.

## **§ 8 Abstellplätze für Fahrräder**

- (1) Bei wohngenutzten baulichen Anlagen sind Abstellplätze für Fahrräder im Umfang von 100 % der nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Für Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten müssen keine Abstellplätze nachgewiesen werden; die Errichtung von Abstellplätzen wird jedoch empfohlen.



(2) Für Nicht-Wohnnutzungen sind Abstellplätze für Fahrräder im Umfang von 30 % der nach der Anlage 1 zu dieser Stellplatzsatzung ermittelten Stellplätze nachzuweisen; ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Abstellplätze ein Bruchteil, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

(3) Bei Wohnnutzungen soll, bei Nicht-Wohnnutzungen muss die Fläche eines Fahrradabstellplatzes mindestens 1,5 qm aufweisen. Bei Aufstellung von Ordnungssystemen kann die Fläche unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.

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

### **§ 9 Ausnahmeregelung**

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen.

### **§ 10 Ordnungswidrigkeit**

- (1) Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen § 2 i.V.m. § 3 und § 8 dieser Satzung die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder nicht oder nicht in ausreichender Zahl herstellt und bereithält;
  2. entgegen § 4 und § 5 der Satzung die Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht mit der erforderlichen Beschaffenheit herstellt;
  3. entgegen § 4 und § 6 dieser Satzung die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht ausreichend zugänglich macht;
  4. entgegen § 5 Abs. 4 dieser Satzung Garagen und Carports nicht oder nicht ausreichend begrünt oder die Begrünung nicht erhält.

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

### **§ 11 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pullach i. Isartal, 22.01.2020  
Gemeinde Pullach i. Isartal

gez.  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin



**Anlage 1** Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen der Gemeinde Pullach i. Isartal  
**Ermittlung der notwendigen Stellplätze nach § 3 Abs. 3**

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze in der Gemeinde Pullach i. Isartal weicht für nachfolgende Ziffern von der **Anlage zu § 20 GaStellV** ab:

Lfd. Nr.	Nr. in Anlage zur GaStellV	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
	<b>1</b>	<b>Gebäude</b>		
1	1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 10 Betten, jedoch mindestens 2 Stellplätze	75
2	1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	20
3	1.9	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 8 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	75
4	1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 8 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	50
	<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
5	2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup>	20
6	2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beraterräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
	<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
7	3.1	Läden	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2</sup> , mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
8	3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2</sup>	90
	<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
9	4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 5 Stellplätze	90
10	4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 20 Stellplätzen	90
11	4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 10 Stellplätzen	90
	<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>		
12	5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	-



13	5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	-
14	5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen	-
15	5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	-
16	5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stellplätze je Spielfeld	-
17	5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	-
	6	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
18	6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Betten, für Restaurationsbetrieb Zuschlag von 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> und/oder Zuschlag nach Anlage zu § 20 GaStellV (Ziffer 6.2)	75
19	6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten	75
	7	<b>Krankenanstalten</b>		
20	7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 3 Betten	60
21	7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
22	7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 2 Betten	25
23	n.b.	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stellplatz je 6 Betten	75
	8	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
24	8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 3 Studierende	-
25	8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 20 Kinder jedoch mindestens 2 Stellplätze	-
	9	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
26	9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> oder je 3 Beschäftigte, jedoch mindestens 2 Stellplätze	30
27	9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> oder je 3 Beschäftigte	-
	10	<b>Verschiedenes</b>		
28	10.1	Kleingartenanlage	1 Stellplatz je 2 Kleingärten	-