



GEMEINDE FINNING

Satzung

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

vom 18.09.2025

Die Gemeinde Finning 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 Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), 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), sowie durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Erstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung sowie die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze und bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Finning.
- (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 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.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 1 zur Satzung. Die 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.
- (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 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.

§ 3 Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Eine Ermäßigung der notwendigen Stellplätze kann durch ein Mobilitätskonzept erfolgen. Die Gemeinde entscheidet hierüber im Einzelfall, ein Anspruch auf Zulassung eines Mobilitätskonzept besteht nicht. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Gemeinde durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern.
- (2) § 2 Absatz 4 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.

§ 4 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze 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 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 der Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrages; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Höhe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.
Der Ablösungsbeitrag je Stellplatz wird individuell durch einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderates festgelegt, so dass jeweilige örtliche Besonderheiten/Gegebenheiten in die Betragsfindung einfließen können.
- (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 Anforderungen an die Herstellung

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen 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) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Die Situierung der Stellplätze hat in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Hauptgebäude durchzuführen. Dabei ist zu darauf zu achten, dass die Stellplätze auf kurzen Anfahrtswegen zu erreichen sind. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (3) Oberirdische offene Stellplätze sind grundsätzlich in versickerungsfähiger Ausführung (z.B. Schotterrasen, Rasensteine, als Drainpflaster oder als Pflaster aus Naturstein oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen) herzustellen. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKWs sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

- (4) Werden Stellplätze für Kraftfahrzeuge als Garagen/Carports ausgeführt, ist vor diesen grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, einzuhalten. Abweichungen können auf Antrag bei einem Carport (Stellplatz mit Schutzdach, § 1 Abs. 1 Satz 3 GaStellV) gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Straßenbildes, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Sicherheit von Fußgängern besteht. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
- (5) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

§ 6 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden. Die Abweichungen sind schriftlich zu beantragen und zu begründen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

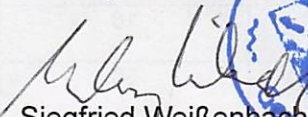
Mit Geldbuße bis zu 500.000 EUR kann belegt werden, (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO), wer vorsätzlich oder fahrlässig

- Stellplätze nach § 2 dieser Satzung nicht in der erforderlichen Anzahl herstellt oder auf Dauer bereitstellt,
- Die erforderlichen Stellplätze nicht entsprechend den Anforderungen des § 5 dieser Satzung herstellt.

§ 8 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 30.09.2025 in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die bisherige Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Finning (Stellplatz- und Garagensatzung vom 27.01.2022 außer Kraft.

Finning, 18.09.2025


Siegfried Weißenbach
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Finning in der Fassung vom 18.09.2025

Richtzahlenliste zu § 2 Abs. 2 Stellplatzsatzung

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	bis 60 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz je Wohnung ab 60 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze je Wohnung Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. a.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche nach DIN 277	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche nach DIN 277, mindestens 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten, Kirchen)		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90

5.	Sportstätten		
5.1.	Sportplätze ohne Besucherplätze z. B. (Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	---
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	---
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	---
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	---
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	---
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	---
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	---
5.8	Tennisplätze, Squashplätze, o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	---
5.9	Tennisplätze, Squashplätze, o. ä. mit Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	---
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	---
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	---
5.12	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	---
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	---
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsbetriebe	1 Stellplatz je 20 m ² Nutzfläche nach DIN 277, mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurantbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 und 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche nach DIN 277, mindestens 3 Stellplätze	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	---
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12	1 Stellplatz je 30 Kinder	---

	Kinder	Mindestens 2 Stellplätze	
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	---
8.5	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	---
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungs- werkstätten und dergleichen	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	---
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² Nutzfläche nach DIN 277 oder je 3 Beschäftigte	---
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzfläche nach DIN 277 oder je 3 Beschäftigte	---
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wertungs- oder Reparaturstand	---
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tank- stellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	---
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vor- handen sein.	---
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	---
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m ² Grundstücks- fläche, jedoch mindestens 10 Stell- plätze	---