# Satzung

## über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen

## und deren Ablösung der Stadt Traunstein

## (Stellplatz- und Garagensatzung)

| | |
|---|---|
| 1. Stadtratsbeschluss: | 25.09.2025 |
| 2. Veröffentlichung: | Amtsblatt (Traunsteiner Tagblatt) Nr. 40/2025 vom 04.10.2025, Anschlag an den Amtstafeln vom 02.10.2025 bis 09.10.2025 |
| 3. Datumg der Ausfertigung: | 01.10.2025 |
| 4. Inkrafttreten: | 05.10.2025 |

Die Stadt Traunstein erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung folgende Satzung:

## § 1 Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO für das Gebiet der Stadt Traunstein. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden gemäß des Art. 81 Abs.1 Nr.4 Buchstabe b) Halbsatz 2 BayBO.

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

## § 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und 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 (Stellplatzbedarf) ist anhand der Liste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. 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) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(4) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Die Zahlen, die sich für die einzelnen Nutzungen ergeben, sind zu addieren und bilden den Gesamtbedarf. Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- und Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten sind.

(5) Der Vorplatz vor Garagen gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung. Gleiches gilt für hintereinanderliegende Stellplätze, die nicht unabhängig voneinander angefahren werden können. Ausgenommen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern darf der zweite Stellplatz vor der Garage liegen.

## § 3 Anforderungen an die Herstellung

(1) Für Stellplätze gelten die baulichen Anforderungen der -Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)- vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

## § 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der KFZ-Stellplatzpflicht

Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

- Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück
- Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

## § 5 Besucherstellplätze

(1) Besucherstellplätze sind oberirdisch in Form von Stellplätzen oder offenen Carports zu errichten. Erforderliche Besucherstellplätze sind in den Planunterlagen nachzuweisen.

(2) Besucherstellplätze sind als solche kenntlich zu machen und zu erhalten. Eine dauerhafte Nutzung durch Eigentümer, deren Beschäftige oder durch Bewohner hat zu unterbleiben. Grundsätzlich darf Ihre Benutzung nicht behindert werden.

## § 6 Reduktion der Kfz-Stellplatzzahl für Wohnungen aufgrund eines Mobilitätskonzeptes ab zehn Wohneinheiten im Innenstadtbereich

Bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes durch den Bauantragsteller prüft die Stadt Traunstein, ob und wenn ja, welche Reduzierung der Stellplätze in dem in der Anlage 2 zu dieser Satzung bestimmten Bereich (Innenstadtbereich) angesetzt werden kann. Die Entscheidung darüber liegt im Ermessen der Stadt Traunstein. Die Konzepte werden Gegenstand der baurechtlichen Entscheidung und sind als Teil des Stellplatznachweises Bestandteil der Baugenehmigung.

## § 7 Rundung

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.

## § 8 Bestandsanrechnung

(1) Bei Abriss und Neubebauung oder Entkernung und Sanierung von Gebäuden in dem in der Anlage 2 zu dieser Satzung bestimmten Bereich (Innenstadtbereich)

innerhalb von 5 Jahren nach Verlust des Bestandsschutzes wird für die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung der Bestand angerechnet. Stellplätze sind nur insoweit herzustellen oder abzulösen, soweit sich durch die Neubebauung oder Sanierung eine höhere Stellplatzzahl als für den Bestand nach den im Zeitpunkt des Abrisses oder der Entkernung geltenden Stellplatzzahlen ergibt.

(2) Bisher durch Baugenehmigung zugeordnete Stellplätze sind ohne Anrechnung auf die sich nach Satz 1 ergebende Stellplatzzahl zu belassen, wiederherzustellen oder abzulösen.

## § 9 Ablösung der Stellplatz- und Garagenpflicht

(1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Stadt Traunstein. 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.

(2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(3) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 10.000 € pro Kfz- Stellplatz festgesetzt.

(4) Der Ablösungsbetrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung fällig oder mittels Bankbürgschaft zu sichern und spätestens mit Aufnahme der Nutzung fällig.

(5) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 1 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.

(6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach In-Kraft-Treten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.
Die Höhe der Rückzahlung entspricht dem von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichteten Ablösebetrag. Diese vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach dem abgelaufenen 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf Rückzahlung.

## § 10 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Stadt Traunstein zugelassen werden.

## § 11 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Vorgaben des § 3

errichtet.

## § 12 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Traunstein über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 28.12.2015 außer Kraft.

## Anlage 1

## Liste für den Stellplatzbedarf

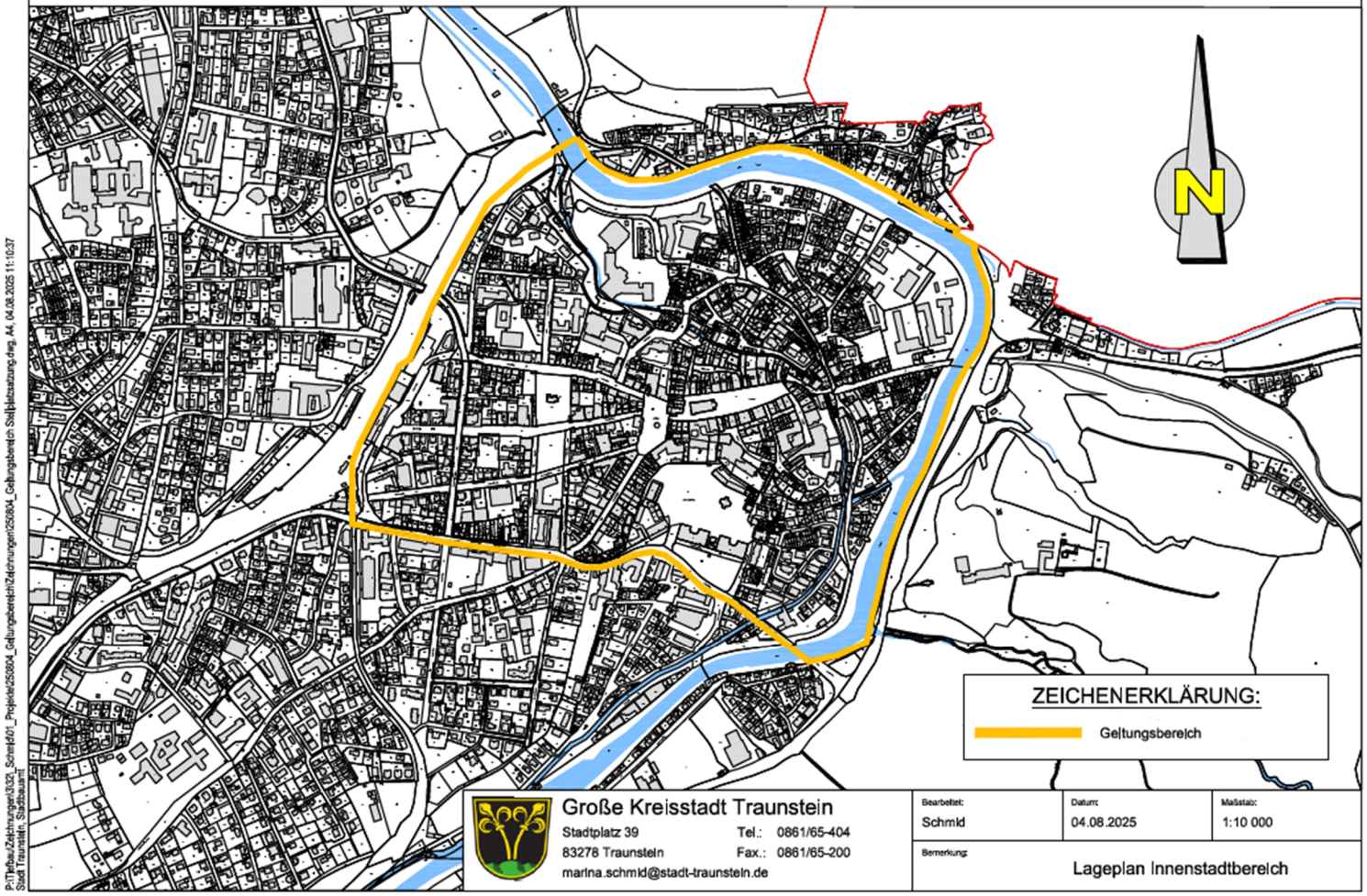
| Nr. | Verkehrsquellen | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher in % |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **1.** | **Wohngebäude** | | |
| 1.1 | Gebäude mit Wohnungen | 0,25 Stpl. je Whg bis zu 25 $m^2$<br>1,0 Stpl. je Whg bis zu 50 $m^2$<br>2,0 Stpl. je Whg über 50 $m^2$<br>0,5 Stpl. je Whg., für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht<br><br>Regelung für den Innenstadtbereich (siehe Umgriff Anlage 2)<br>0,25 Stpl. je Whg bis zu 25 $m^2$<br>1,0 Stpl. je Whg bis zu 100 $m^2$<br>2,0 Stpl. je Whg über 100 $m^2$ | |
| 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- / Pflegeheime, Arbeitnehmerwohnheime | 1 Stellplatz je 4 Betten | 10 |
| 1.5 | Altenwohnheime, Altersheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen | 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 Praxisräume** | | |
| 2.1 | Büro- und Verwaltungsräume allgemein | 1 Stellplatz je 40 $m^2$ NUF[1]) | 20 |
| 2.2 | Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungs-räume, Arztpraxen und dergl.) | 1 Stellplatz je 30 $m^2$ NUF [1]), mindestens 3 Stellplätze | 75 |
| | | | |
| **3.** | **Verkaufsstätten** | | |
| 3.1 | Läden | 1 Stellplatz je 40 $m^2$ Verkaufsfläche für den Kundenverkehr | 75 |
| 3.2 | Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) | 1 Stellplatz je 40 $m^2$ Verkaufsfläche für den Kundenverkehr | 75 |
| | | | |
| **4.** | **Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirche** | | |
| 4.1 | Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhalle) | 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze | 90 |
| 4.2 | Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle) | 1 Stellplätze je 10 Sitzplätze | 90 |
| 4.3 | Kirchen | 1 Stellplätze je 30 Sitzplätze | 90 |
| | | | |
| **5.** | **Sportstätten** | | |
| 5.1 | Sportplätze ohne Besucher-plätze (z.B. Trainingsplätze) | 1 Stellplatz je 300 $m^2$ Sportfläche | |
| 5.2 | Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen | 1 Stellplätze je 300 $m^2$ Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | |
| 5.3 | Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze | 1 Stellplatz je 50 $m^2$ Hallenfläche | |
| 5.4 | Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen | 1 Stellplatz je 50 $m^2$ Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | |
| 5.5 | Freibäder und Freiluftbäder | 1 Stellplatz je 300 $m^2$ Grundstücksfläche | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5.6 | Hallenbäder ohne Besucher-plätze | 1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen | |
| 5.7 | Hallenbäder mit Besucher-plätzen | 1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | |
| 5.8 | Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. ohne Besucherplätze | 2 Stellplätze je Spielfeld | |
| 5.9 | Tennisplätze, Squashanlagen 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 Bootsliegeplätze | 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. Vergnügungsstätten | 1 Stellplatz je 20 $m^2$ NUF [1]), mindestens 3 Stellplätze | 90 |
| 6.3 | Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe | 1 Stellplätze je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2 | 75 |
| 6.4 | Jugendherberge | 1 Stellplatz je 15 Betten | 75 |
| | | | |
| **7.** | **Krankenanstalten** | | |
| 7.1 | Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung | 1 Stellplätze je 4 Betten | 60 |
| 7.2 | Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung | 1 Stellplatz je 6 Betten | 60 |
| 7.3 | Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige Kranke | 1 Stellplatz je 4 Betten | 25 |
| 7.4 | Ambulanzen | 1 Stellplatz je 30 $m^2$ NUF [1]), 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 Kinder | 1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze | |
| 8.4 | Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder | 1 Stellplatz | |
| 8.5 | Jugendfreizeitheime und dergl. | 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8.6 | Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl. | 1 Stellplätze je 10 Auszubildende | |
| | | | |
| **9.** | **Gewerbliche Anlagen** | | |
| 9.1 | Handwerks- und Industriebetrieb | 1 Stellplatz je 70 $m^2$ NUF [1]) oder je 3 Beschäftigte | 10 |
| 9.2 | Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze | 1 Stellplätze je 100 $m^2$ NUF [1]) oder je 3 Beschäftigte | |
| 9.3 | Kraftfahrzeugwerkstätten | 6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand | |
| 9.4 | Tankstellen | Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil) | |
| 9.5 | Automatische Kfz-Waschanlagen | 5 Stellplätze je Waschanlage [2]) | |
| | | | |
| **10.** | **Verschiedenes** | | |
| 10.1 | Kleingartenanlagen | 1 Stellplatz je 3 Kleingärten | |
| 10.2 | Friedhöfe | 1 Stellplatz je 1 500 $m^2$ Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze | |

[1]) NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277
[2]) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

**Anlage 2**

**Lageplan Innenstadtbereich zur Bestandsanrechnung sowie zum Innenbereich Nr. 1.1 der Liste des Stellplatzbedarfs**