

**Satzung über die Herstellung von Garagen und
Stellplätzen und deren Ablösung in der Stadt Pocking
(Stellplatzsatzung)**

Die Stadt Pocking erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), 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 Stadtgebiet Pocking. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (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 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.
- (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.
- (5) Die sich aus der Nutzfläche des Gebäudes ergebende Anzahl der Stellplätze ist in begründeten Einzelfällen je nach Lage zu erhöhen oder zu ermäßigen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, oder wenn das Ergebnis nach den Richtzahlen im Missverhältnis zum Bedarf steht, der sich aus der Zahl der ständigen Benutzer und Besucher und der Art des Gebäudes ergibt.

§ 3

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 gegenüber der Stadt Pocking (Ablösevertrag) abgelöst werden.
- (4) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Stadt Pocking. 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.
Die Stellplatzabläse erfolgt nach § 6 dieser Satzung.
- (5) 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.

§ 4

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) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein (keine sog. „gefangenen“ Kraftfahrzeugstellplätze).
Ausgenommen hiervon ist der Vorplatz vor Garagen von Einfamilienwohnhäusern mit max. 2 Wohneinheiten unter Beachtung von Abs. 1, wenn die Garagen oder Carports der jeweiligen Wohneinheit unmittelbar zugeordnet sind.
- (3) Im Übrigen sind Stellplätze und Zufahrten in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO (Verwendung wasseraufnahmefähiger Beläge wie z.B. Rasengittersteine, Drain-Pflaster, wassergebundene Decke o.ä.).
- (4) Für alle Garagen- und Stellplatzflächen sowie für die Zufahrten ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (5) Zwischen Garageneinfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mind. 5,0 m, einzuhalten.
Dieser Stauraum gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
Ausgenommen hiervon ist der Vorplatz vor Garagen von Einfamilienhäusern, wenn die Garagen dem jeweiligen Einfamilienhaus unmittelbar zugeordnet sind.
- (6) Mehr als drei zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (7) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein. Sie müssen daher so angelegt werden, dass sie vom Besucherverkehr tatsächlich auch angenommen werden können.

§ 5

Zeitpunkt der Herstellung

Die Stellplätze müssen mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und so lange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

§ 6 Stellplatzablöse

- (1) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (2) Der Ablösungsbetrag für einen notwendigen Stellplatz beträgt 10.000 €.
- (3) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von einem Monat nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Bei Zahlungsverzug ist ein Verzugszins in Höhe von vier Prozent über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu entrichten.

§ 7 Abweichungen

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

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000,- Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 9 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 29.09.2025 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Pocking vom 20.12.2007, zuletzt geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 02.05.2022, außer Kraft.

Pocking, den 25.09.2025

Franz Krah
Erster Bürgermeister

