



Die Gemeinde Eching am Ammersee 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. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung 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), folgende Satzung:

Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung)

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Eching am Ammersee. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen von Anlagen, der Ausbau von Dachgeschossen, der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude und die Aufstockung von Wohngebäuden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b, 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 Stellplätzen

- 1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen.
- 2) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

§ 3

Richtzahlen für Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (KFZ-Stellplatzbedarf) bestimmt sich nach der jeweils aktuell gültigen Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) unter Berücksichtigung der jeweils aktuell gültigen Richtzahlenliste der Anlage GaStellV.
- (2) Für Wohneinheiten bis zu 40 qm ist abweichend zu der jeweils aktuell gültigen Richtzahlliste der Anlage GaStellV nur ein Stellplatz zu errichten. Die Fläche der Wohneinheit bemisst sich dabei nach der Nutzfläche (NUF) nach DIN 277.
- (3) Besucherstellplätze sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen. Besucherstellplätze in Sammelanlagen müssen frei zugänglich sein.
- (3) Ist eine Nutzung nicht in der Anlage der GaStellV aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.
- (4) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Bedarf für Stellplätze für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Erfolgen verschiedenartige Nutzungen zu unterschiedlichen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig, wenn gesichert ist, dass die Mehrfachnutzung sich zeitlich nicht oder nur unwesentlich überschneidet; für den Bedarf ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.
- (5) Ergeben sich bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs Dezimalstellen, sind diese, soweit nachstehend nicht abweichend geregelt, aufzurunden.

§ 4

Gestaltung der KFZ-Einstellplätze

- (1) Stellplätze sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei müssen ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine, Schotter) Verwendung finden.
- (2) Anlagen für Einstellplätze sind einzugrünen. Stellplatzanlagen für mehr als 5 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; für 5 Stellplätze ist je ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
- (3) Ab einer Anzahl von 20 notwendigen Stellplätzen sind bei jedem fünften Stellplatz die baulichen Voraussetzungen für eine jederzeitige Ausstattung mit einer Elektroladestation vorzusehen, die mindestens die Anforderungen als Normalladepunkt für Elektroautos gemäß § 3 der Ladesäulenverordnung erfüllt.
- (4) Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Garagen und Carports bis zehn Grad Neigung sind mit dauerhafter, extensiver Bepflanzung zu begrünen, sofern sie nicht für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie für die Eigennutzung genutzt werden.
- (5) Die Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen müssen mindestens mit 25 % der geschlossenen Fassadenfläche begrünt werden, wenn nicht im Einzelfall die Belange des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes entgegenstehen.

§ 5 Verfügbarkeit

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

§ 6 Anordnung der Stellplätze und Stauräume

- (1) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.
- (2) Stauräume können für die Stellplatzberechnung nicht als Stellplatz herangezogen werden. Stauräume vor Garagen können auch für den Nachweis von Besucherstellplätzen nicht herangezogen werden. Bei Anordnung von Stauräumen innerhalb von Garagenhöfen sind die notwendigen Fahrgassen freizuhalten.

§ 7 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 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 Herstellungspflicht nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 kann ausnahmsweise erfüllt werden durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde Eching am Ammersee (Ablösungsvertrag). Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Ablösungsvertrags besteht nicht.
- (3) Bei genehmigungspflichtigen Anlagen ist der Ablösevertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen. Für verfahrensfreie Verfahren oder von der Baugenehmigungspflicht freigestellte Vorhaben ist der Ablösevertrag vor Baubeginn zu schließen.
- (4) Der Ablösebetrag für einen Stellplatz beträgt 12.000 €.

§ 8 Abweichungen

- (1) Unter der Voraussetzung des Art. 63 BayBo können Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Eching am Ammersee zugelassen werden. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde Eching am Ammersee (Art 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

§ 9
Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in dieser Satzung getroffenen Regelungen zuwiderhandelt.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung in der Fassung vom 27.12.2024 außer Kraft.

Diese Satzung findet keine Anwendung auf Bauvorhaben, für die der Bauantrag bereits vor Inkrafttreten (maßgeblich Eingang Gemeinde Eching) dieser Satzung gestellt worden ist. Entsprechendes gilt bei Genehmigungsverfahren mit dem Zeitpunkt der Einreichung der erforderlichen Unterlagen. Auf verfahrensfreie Bauvorhaben ist diese Satzung nicht anzuwenden, soweit mit deren Bau zum Zeitpunkt des Inkrafttretens diese Satzung bereits begonnen wurde.

Eching am Ammersee, den 25. 09. 25



Bürgermeister
Siegfried Luge