



**Satzung
der Stadt Plattling
über die Herstellung von Kraftfahrzeugabstellplätzen
sowie deren Ablösung
(Stellplatzsatzung)**

vom 01. Oktober 2025

Die Stadt Plattling 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 Nrn. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. Nr. 24/2024 S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 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 gesamten Stadtgebiet Plattling. Ausgenommen sind, gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b, zweiter Halbsatz BayBO, Änderungen und Nutzungsänderungen, sofern sie zu Wohnzwecken erfolgen.
Die Satzung gilt auch für die Ablösung von Stellplätzen gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO.
- (2) Hiervon abweichende Regelungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, gelten vorrangig.

§ 2

Begriffsbestimmungen

- (1) Diese Satzung gilt für Garagen und Stellplätze im Sinne des § 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs sind für Wohnflächen die Vorgaben der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) einschlägig.
- (3) Für gewerbliche Flächen ist zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs die Nutzfläche heranzuziehen (siehe Anlage 1, Anmerkung 1)).

§ 3

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. Ausgenommen sind, Nutzungsänderungen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden. Ist ein Nachweis der zuletzt genehmigten Nutzung nicht vorhanden, ist der Stellplatznachweis des Bestandes fiktiv zu berechnen und der Stellplatzermittlung anzufügen. Sind Stellplätze abgelöst worden, werden diese auch bei Abbruch der betreffenden Gebäude weiterhin berücksichtigt.
- (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. 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) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer 5 der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Es ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. 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) Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze ist regelmäßig von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen; Autobusse, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge zu schaffen.
- (6) Die herzustellenden Stellplätze müssen mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage zur Verfügung stehen und so lange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

§ 4

Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Für Wohngebäude im Geltungsbereich der Zone 1 (Anlage 2) ist, abweichend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung, ein Stellplatz je Wohneinheit ausreichend (Anlage 1).
- (2) Für Wohngebäude im übrigen Stadtgebiet berechnen sich die notwendigen Stellplätze entsprechend der Größe der Wohnfläche (Anlage 1).
- (3) Eine Ermäßigung erfolgt zudem für Mietwohnungen in Wohngebäuden, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht. Pro Wohneinheit sind 0,5 Stellplätze vorzuweisen (Anlage 1). Der Nachweis der Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz ist spätestens mit der Nutzungsaufnahme vorzulegen. Wird der Nachweis nicht vorgelegt, sind die Stellplätze nach dem regulären Stellplatzschlüssel zu ermitteln. Die Differenz der Stellplätze ist nachträglich zu errichten bzw. abzulösen. Die Nutzung der Wohnungen kann erst aufgenommen werden, wenn die korrekte Anzahl der Stellplätze errichtet bzw. abgelöst wurde.
- (4) Von der Ermäßigung 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) § 3 Abs. 5 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.

§ 5

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach §§ 3 und 4 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 jederzeitige Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr der Grundstückseigentümer ist. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstücks, wenn der Fußweg eine angemessene Entfernung zum Baugrundstück beträgt.
- (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 Plattling (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Stadt Plattling. 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.
- (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) Die Höhe der Ablöse beträgt im gesamten Stadtgebiet 3.200,- € je abzulösendem Stellplatz.
- (6) Der Ablösevertrag muss vor Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen werden.
- (7) Der Ablösebetrag wird spätestens zum Zeitpunkt der tatsächlichen oder möglichen Benutzbarkeit des Bauvorhabens, bei Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten zum Zeitpunkt der tatsächlichen oder möglichen Benutzbarkeit einer Einheit, zur Zahlung fällig.
- (8) Den Geldbetrag für die Stellplatzabläse hat die Stadt Plattling gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe c BayBO für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen zu verwenden.
- (9) Mit der Ablösung von Stellplätzen besteht kein Anspruch auf Parkplätze, die im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen.

§ 6

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, entsprechend der Vorgaben der BayBO und GaStellV, herzustellen.
- (3) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen. Dies kann beispielsweise durch den Einbau von wasserdurchlässigen Belägen, sowie Pflanzungen von Gehölzen und Bäumen erfolgen.
- (4) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 7

Abweichungen

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

§ 8

Schlussbestimmungen

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zur gleichen Zeit tritt die Satzung der Stadt Plattling über die Herstellung von Kraftfahrzeugabstellplätzen sowie deren Ablösung vom 09. Juli 2025 außer Kraft.

Plattling, 01. Oktober 2025



Hans Schmalhofer
Erster Bürgermeister

Anlage 1

Zur Stellplatzverordnung der Stadt Plattling vom 01. Oktober 2025

(Angelehnt an die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung, gültig ab 01. Oktober 2025 – ausgenommen Reduzierungen unter 1.1 a und 1.1 b)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1 a	Wohngebäude in Zone 1 gemäß Anlage 2	1 Stellplatz je Wohneinheit; Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungs-gesetz besteht, 0,5 Stellplätze	-
1.1 b	Wohngebäude im restlichen Stadtgebiet	1 je WE bis 50 m ² WFL 1,5 je WE bis 120 m ² WFL 2 je WE über 120 m ² WFL Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungs-gesetz 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. ä.	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 m ² NUF1)	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF1),	75

	(Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	mindestens 3 Stellplätze	
--	---	--------------------------	--

3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	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), 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, Schaulaulen, Vortragssäle)	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 Hallenfläche, 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 Besucherplätzen	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 Besucherplätzen	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 m² Sportfläche	-

6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard- Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m² NUF1), mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotel, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 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 m² NUF1), 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	Jugendfreizeitheim und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherparkplätze	-
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	-

9. Gewerbliche Anlagen			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m² NUF1) oder je 3 Beschäftigte	10

9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz 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

Zusätzliche Erläuterungen zur Nutzfläche:

Von der Nutzfläche abzuziehen sind

- Flächen für haustechnische Anlagen (Heizungs-/Technikräume, Räume für Ver- und Entsorgungseinrichtungen)
- Flächen für die Erschließung des Gebäudes und seiner Räume (Flure, Treppenräume, sonstige Zuwegungen)
- Flächen für sanitäre Anlagen und Abstellräume.

Nutzflächen werden weiterhin wie folgt definiert:

- Verkaufsnutzflächen sind aller dem Kundenverkehr dienenden Räume, dabei werden Lagerräume anteilmäßig angerechnet
- Sportnutzflächen sind alle dem Kundenverkehr dienenden Räume
- Gastraumfläche ist die Nutzfläche aller Gasträume, einschließlich der Thekenbereiche
- Freischankflächen sind die Aufstellflächen für Tische und Stühle

2) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Anlage 2

