



Satzung der Gemeinde Ruhpolding über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 09.04.2008

In der Fassung der 1. Änderung vom 01.10.2025, bekannt gemacht im Amtsblatt der
Gemeinde Ruhpolding, lfd. Nr. 41 vom 10.10.2025

Die Gemeinde Ruhpolding erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen
Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18
vom 24.08.2007) und Art. 23 Satz 1 und Art. 24 Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Gebiet der Gemeinde Ruhpolding.
Soweit gültige Bebauungspläne abweichende Stellplatzfestsetzungen treffen, sind diese
Festsetzungen anzuwenden.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ergibt sich aus Art. 47 Abs. 2 und Abs. 3
BayBO, wenn

- eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- bei Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung durch die Änderung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht bei Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze

(1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung (zuletzt geändert am 23.12.2024).

Abweichend davon **beträgt die Zahl der Stellplätze je Wohnung 1,8**. Dies betrifft nicht die erforderliche Zahl für sozial geförderte Wohnungen, diese entspricht der GaStellV (Nr. 1.1).
Ergebnis ergibt sich bei der Berechnung nach der Richtzahlliste ein offensichtliches Missverhältnis

zum tatsächlich zu erwartenden Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der zu erwartenden Beschäftigten/Besucher zu Grunde zu legen.

(2) Für Nutzungen, die in der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

(3) Ergibt die Gesamtberechnung eine Bruchzahl, so wird ab 0,5 auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.

(4) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(5) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Bei zeitlich ständig getrennter Nutzung (Wechselnutzung) ist eine gegenseitige Anrechnung der Stellplätze möglich.

(6) Der Vorplatz von Garagen und Carports (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 4

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).

(2) Die Herstellung ist auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung nicht mehr als 200 m Fußweg beträgt.

(3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 2 nicht errichtet werden, wenn

- aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
- das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist,
- sanierungs- oder denkmalschutzrechtliche Gründe entgegenstehen, oder
- sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

§ 5

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

(1) Es ist eine ausreichende und naturgerechte Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Es sollen grundsätzlich wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z. B. Rasenfugensteine) gewählt werden. Für Stellplatzflächen und ihre Zufahrten ist eine eigene Entwässerung vorzusehen; diese darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(2) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum von mindestens 5 m Länge einzuhalten. Im Bereich des Vorgartens (Grundstücksstreifen von 5 m an

der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite) und erforderlicher Sichtdreiecke sind Garagen und überdachte Stellplätze grundsätzlich unzulässig.

(3) Mehr als drei zusammenhängende Stellplätze, bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu-, bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(4) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und müssen grundsätzlich oberirdisch nachgewiesen werden. Sie sollen in den Bauvorlagen gesondert dargestellt werden.

(5) Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Auffahr- und Entwicklungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.

(6) Die Stellplätze sind noch vor Fertigstellung der baulichen Anlagen, bzw. Aufnahme der Nutzung herzustellen und dauerhaft zu kennzeichnen. Für die Gestaltung, Lage und Ausmaße der Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Rampen finden ergänzend die Bestimmungen des Art. 47 BayBO und der Garagenverordnung (GaV) in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

§ 6

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Die Stellplatzverpflichtung kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann und an geeigneter Stelle öffentlicher Parkraum zur Verfügung steht. Der Abschluss eines solchen Vertrages liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

(2) Die Stellplatzablöse beträgt für das gesamte Gemeindegebiet 5.000,00 € je Stellplatz.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Bei Bauvorhaben, die gemäß Art. 58 BayBO von der Genehmigung freigestellt sind oder die nach Art. 57 BayBO generell verfahrensfrei sind, ist der Ablösungsvertrag vor Beginn der Baumaßnahme abzuschließen.

(4) Der Ablösungsbetrag wird mit Aufnahme der Nutzung zur Zahlung fällig. Im Ablösungsvertrag kann ein anderer Zeitpunkt bestimmt werden.

§ 7

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Bauaufsichtsbehörde Abweichungen nach Art. 63 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 9
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ruhpolding, 09.04.2008
GEMEINDE RUHPOLDING

.....
Andreas Hallweger
Erster Bürgermeister