



Gemeinde Bernau a. Chiemsee

## Satzung der Gemeinde Bernau a. Chiemsee zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (- Stellplatzsatzung-)

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes zur Änderung der Gemeindeordnung, Landkreisordnung, Bezirksordnung und weiterer Gesetze vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 08.07.2025 (GVBl. S. 215) erlässt die Gemeinde Bernau a. Chiemsee folgende Satzung:

### § 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO. Ausgenommen sind Änderungen oder Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von dieser Satzung abweichen, gelten vorrangig.

### § 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- und 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 im Grundsatz nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagen- und Stellplatzverordnung) vom 30.11.1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) Abweichend hiervon sind für Wohngebäude nach Ziffer 1.1 der unter Absatz 2 genannten Anlage Stellplätze nach der folgenden Tabelle nachzuweisen:

Gebäude mit Wohnungen	Je Wohneinheit ab 50 m <sup>2</sup> Je Wohneinheit unter 50 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze 1,5 Stellplätze
Gebäude mit Wohnungen	Je Wohneinheit bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht	0,5 Stellplätze

- (4) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (5) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist anhand der Tabelle in den Absätzen 3 und 4 zu ermitteln. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch 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.

### **§ 3 Anforderung an die Herstellung von Stellplätzen**

- (1) Für die Herstellung von Stellplätzen in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagen- und Stellplatzverordnung) sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

### **§ 4 Herstellung von Stellplätzen**

- (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 Nutzung 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.

### **§ 5 Abweichungen**


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

### **§ 6 Schlussbestimmungen**

Diese Satzung tritt ab dem 01.10.2025 in Kraft.

Die Stellplatzsatzung vom 01.02.2022 tritt damit außer Kraft.

Bernau a. Chiemsee, 02.10.2025

  
.....



Irene Biebl-Daiber  
1. Bürgermeisterin