

### Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS)

vom 19. Dezember 2007

Stadtratsbeschluss: 19.12.2007

Bekanntmachung: 02.01.2008 (MüABl. Sondernummer 1, S. 1)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. S. 271) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), folgende Satzung:

#### **§ 1 Anwendungsbereich**

Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO im Stadtgebiet München. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

#### **§ 2 Zahl der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen**

(1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO für Personenkraftwagen bemisst sich nach Anlage 1.

(2) Ergibt sich bei der Ermittlung nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern. Für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau ist dabei in der Regel von einem reduzierten Stellplatzbedarf auszugehen.

(3) Für Nutzungen, die von Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage 1 zu ermitteln.

(4) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten.

(5) Die Ermittlung erfolgt gesondert für jede Nutzungseinheit. Dabei werden betrieblich erforderliche Nebennutzungen der Hauptnutzung zugeordnet.

(6) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Es ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

#### **§ 3 Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen**

(1) für Nichtwohnnutzungen sind in den Geltungsbereichen

- (a) der Zone I nur 50 %,
- (b) der Zone II nur 75 %

# StellplatzS - StPIS 926

der nach § 2 dieser Satzung ermittelten, gerundeten Zahl an Stellplätzen als notwendige Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 BayBO nachzuweisen. Die jeweiligen Geltungsbereiche ergeben sich aus Anlage 2 bis 7 der Satzung.

(2) Für Nichtwohnnutzungen außerhalb der Geltungsbereiche von Zone I und II genügt es, nur 75 % der nach § 2 ermittelten, gerundeten Zahl an Stellplätzen als notwendige Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 BayBO nachzuweisen, wenn sich die Baugrundstücke in einer radialen Entfernung von

- 600 Metern von Haltepunkten der U- oder S-Bahn bzw.
- 400 Metern von Haltepunkten der Tram

befinden. Gemessen wird dabei vom Mittelpunkt des Bahnsteigs der jeweiligen Haltestelle.

(3) Ergibt sich bei der Ermittlung nach den Absätzen 1 und 2 ein Bruchteil, gilt § 2 Abs. 6 entsprechend.

(4) Von den Ermäßigungen nach Absätzen 1 und 2 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 Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

## **§ 4 Nachweis der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen durch Herstellung und Ablöse**

(1) Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück oder nach Maßgaben des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf einem Grundstück in Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt unberührt.

(2) Für Nichtwohnnutzungen sind

- (a) im Geltungsbereich der Zone I mindestens 25 %,
- (b) im Geltungsbereich der Zone II mindestens 50 % und
- (c) in den Ermäßigungsfällen des § 3 Abs. 2 dieser Satzung mindestens 50 %

der nach § 2 ermittelten, gerundeten Zahl an Stellplätzen herzustellen. Ergibt sich bei Ermittlung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze ein Bruchteil, so gilt § 2 Abs. 6 entsprechend. Es ist mindestens ein Stellplatz herzustellen, § 4 Abs. 4 bleibt unberührt. Die nicht hergestellten, notwendigen Stellplätze sind durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abzulösen (**lagebedingte Ablöse**).

(3) Für Nichtwohnnutzungen außerhalb der Anwendungsbereiche von § 3 Abs. 1 und 2 dieser Satzung kann die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze auf Antrag auf bis zu 75 % der notwendigen Stellplätze abgesenkt werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr auf andere Weise als durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in Nähe des Baugrundstücks abgewickelt werden kann. Ergibt sich bei Ermittlung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze ein Bruchteil, so ist § 2 Abs. 6 entsprechend anzuwenden. Es ist mindestens ein Stellplatz herzustellen, § 4 Abs. 4 bleibt unberührt. Die nicht hergestellten, notwendigen Stellplätze sind durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abzulösen (**einzelfallbezogene Ablöse**).

(4) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 1 BayBO in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden (**Ablöse wegen Unmöglichkeit der Herstellung**).

(5) von den Ablösemöglichkeiten der Absätze 2 bis 4 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 Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

# StellplatzS - StPIS 926

## § 5 Zahl der notwendigen Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse

Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwagen oder Kraftomnibussen angefahren werden, können zusätzliche notwendige Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden.

## § 6 Abweichungen

Art. 63 BayBO bleibt unberührt.

## § 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Anlage 1

zur Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) vom 19.12.2007

Die Anlage ist Bestandteil der Satzung

	Nutzung	Richtwert
<b>1</b>	<b>Wohnen</b>	
1.1	Wohnung	1 Stellplatz je 1 Wohnung
1.2	Kinder- und Jugendheim	1 Stellplatz je 20 Betten
1.3	Wohnheim für Studierende, Pflegepersonal, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer etc.	1 Stellplatz je 5 Betten
1.4	Pflegeheim	1 Stellplatz je 15 Betten
1.5	Besondere Wohnformen für alte und betreuungsbedürftige Menschen	nach jeweiligem Einzelfall

<b>2</b>	<b>Büro, Praxis</b>	
2.1	Büro, Verwaltung	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche

<b>3</b>	<b>Verkauf</b>	
3.1	Laden bis 400 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche <sup>1)</sup>	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.2	Laden über 400 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, großflächige Einzelhandelsbetriebe <sup>1)</sup>	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.3	Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 Bau NVO <sup>1)</sup>	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.4	SB-Baumarkt mit Angebot für Hobbyhandwerker, Gartencenter <sup>1)</sup>	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, Verkaufsflächen im Freien sind zur Hälfte anzurechnen
3.5	Baustoffhandel für gewerblichen Bedarf <sup>1)</sup>	1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche und Lager-nutzfläche, sowohl überdacht als auch im Freiland
3.6	Möbelhaus über 800 m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	1 Stellplatz je 60 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche

<sup>1)</sup> Zugeordnete Lagerfläche: bis 20 % der Verkaufsnutzfläche ohne Anrechnung, darüber hinaus: zusätzlich 1 Stellplatz je 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche

# StellplatzS - StPIS 926

<b>4</b>	<b>Versammlung</b>	
4.1	Versammlungsstätte	1 Stellplatz je 10 Besucher (Bemessung der Besucher über die Flächen entsprechend der VStättV)
4.2	Gemeindekirche Gebetshaus	1 Stellplatz je 30 Besucherplätze
4.3	Kirche, Gebetshaus von überörtlicher Bedeutung	nach jeweiligem Einzelfall

<b>5</b>	<b>Sport</b>	
5.1	Sportplatz <sup>2)</sup>	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2	Turn- und Sporthalle <sup>2)</sup>	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Sportnutzfläche
5.3	Freibad und Freiluftbad <sup>2)</sup>	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.4	Hallenbad <sup>2)</sup>	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen
5.5	Tennis- und Squashanlage <sup>2)</sup>	2 Stellplätze je Spielfeld
5.6	Minigolfplatz	6 Stellplätze je Minigolfanlage
5.7	Kegel- und Bowlingbahn	4 Stellplätze je Bahn
5.8	Billard	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
5.9	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Sportnutzfläche, mindestens 3 Stellplätze
5.10	Sauna (gewerblich)	1 Stellplatz je 15 m <sup>2</sup> Saunafläche

<sup>2)</sup> mit Besucherplätzen: zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze

<b>6</b>	<b>Gaststätte, Beherbergung, Krankenanstalt</b>	
6.1	Gaststätte	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
	Freischankfläche, soweit größer als die zugehörige anzurechnende Nutzfläche der Gaststätte	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Freischankfläche
	Kantine	bei ausschließlicher Nutzung durch die Beschäftigten kein eigener Stellplatzbedarf
6.2	Hotel, Pension, Kurheim und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Zimmer zuzüglich Zuschlag nach Ziffer 6.1 für zugehörigen Restaurationsbetrieb
6.3	Motel	1 Stellplatz je 1 Zimmer
6.4	Jugendherberge	1 Stellplatz je 10 Betten
6.5	Krankenhaus	1 Stellplatz je 4 Betten

<b>7</b>	<b>Schulen</b>	
7.1	Grund-, Haupt-, Förder-, Real-, städt., staatl., staatl. genehmigte Wirtschaftsschule, Gymnasium, sonstige allgemeinbildende Schulen, Fachoberschulen, Berufs- und Berufsfachschule	1 Stellplatz je 1 Klassenzimmer
7.2	Förderschule für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler

# StellplatzS - StPIS 926

7.3	Hochschule	1 Stellplatz je 10 Studierende
7.4	Berufsbildungswerk, Ausbildungswertstatt, Berufsoberschulen, Fachakademien, Fachschulen und Ähnliches	1 Stellplatz je 10 Auszubildende/Schüler
zu 7.1 bis 7.4	Schulsporthalle, Schulaula	bei Wechselnutzung mit dem Schulbetrieb keine eigene Anforderung

<b>8</b>	<b>Tageseinrichtungen</b>	
8.1	Jugendfreizeitheim und dergleichen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
8.2	Altenservicezentrum	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze
8.3	Tageseinrichtungen für Kinder wie Kindergärten, Kindertagesstätten, Kooperationseinrichtungen (Haus für Kinder), Kinderkrippen	1 Stellplatz je 30 Kinder, jedoch mindestens 2 Stellplätze

<b>9</b>	<b>Gewerbe</b>	
9.1	Handwerks- und Industriebetrieb	1 Stellplatz je 60 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
9.3	Ausstellungshallen, -plätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
9.4	Kraftfahrzeugwerkstatt	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
9.5	Tankstelle	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
9.6	Automatische Kfz-Waschstraße	5 Stellplätze je Waschstraße zuzüglich Stauraum für 15 Kraftfahrzeuge
9.7	Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung	3 Stellplätze je Waschplatz
9.8	Autovermietung	1 Stellplatz je 2 Betriebs-Pkw
9.9	Taxiunternehmen	1 Stellplatz je 3 Taxis
9.10	Heimlieferservice (z.B. Pizza, Asia ...)	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> „Küchennutzfläche“, zusätzlich 1 Stellplatz für Lieferfahrzeug, mindestens 2 Stellplätze

<b>10</b>	<b>sonstige gewerbliche Nutzung</b>	
10.1	Spiel- und Automatenhalle, Videokabinen, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
10.2	Bordell	1 Stellplatz je 1 Zimmer zusätzlich je 20 m <sup>2</sup> von Kunden genutzte weitere Flächen (Bar, Sauna, etc)

<b>11</b>	<b>Sonstiges</b>	
11.1	Kleingartenanlage	1 Stellplatz pro 4 Kleingärten
11.2	Friedhof	1 Stellplatz pro 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens 10 Stellplätze
11.3	Flohmarkt	in Hallen: 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche auf Freiflächen: 1 Stellplatz je 15 laufende Meter Verkaufstisch

# StellplatzS - StPIS 926

## Erläuterungen zur Ermittlung der anzurechnenden Flächen:

Anzurechnende Nutzfläche = Nutzfläche **ohne**

- Flächen für haustechnische Anlagen (z.B. Heizungsräume, Technikräume, Räume für Ver- und Entsorgungseinrichtungen),
- Flächen für die Erschließung des Gebäudes und seiner Räume (wie z.B. Flure, Treppenräume und sonstige Zuwegungen),
- Flächen für Sanitäre Anlagen, Abstellräume und Stellplätze.

Bewegungsflächen innerhalb von Räumen sind dagegen anzurechnen. Lagerflächen sind nach Maßgabe der Ziffern 3 und 9.2 anzurechnen.

Verkaufsnutzfläche = Nutzfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume <sup>3)</sup>

Sportnutzfläche = Nutzfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume <sup>3)</sup>

Gastraumfläche = Nutzfläche aller Gasträume, einschließlich Thekenbereich <sup>3)</sup>

Freischankfläche = Aufstellfläche für Tische und Stühle <sup>3)</sup>

<sup>3)</sup> Die Maßgaben zur Ermittlung der anzurechnenden Nutzfläche geltend entsprechend