

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und zur Gestaltung von Einfriedungen (Stellplatz- und Einfriedungssatzung)

Die Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee 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. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 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:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee mit Ausnahme der Gebiete, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen mit abweichenden Festsetzungen gelten.

§ 2 Herstellung von Kfz-Stellplätzen

(1) Zahl der Stellplätze und besondere Bestimmungen

1.1 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach den in der Anlage zur Satzung festgelegten Richtzahlen zu berechnen. Eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen besteht nur, wenn dadurch zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Ausgenommen von der Pflicht zur Anlage von Stellplätzen ist die Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, die zu Wohnzwecken erfolgt, sowie beim Ausbau von Dachgeschoßen zu Wohnzwecken und bei einer Aufstockung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO).

1.2 Die 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 die Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

1.3 Die Richtzahlen in der Anlage der Stellplatzsatzung sind für die Berechnung der Stellplätze verbindlich. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln. 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. 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.

1.4 Für Anlagen mit regelmäßigem/wiederkehrendem Lastkraftwagen- bzw. Busverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen bzw. Busse nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

1.5 Der Vorplatz vor Garagen/Carports (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

(2) Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen/Carports

2.1 Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

2.2 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.

2.3 Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO.

2.4 Zwischen Garage bzw. Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws von mindestens 5 m, einzuhalten. Er ist in jedem Fall so herzustellen, dass bei der Nutzung des Stauraums mit dem dafür vorgesehenen Fahrzeug keine Fahrzeugteile in den Straßenraum ragen. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht durch Ketten oder andere Einfriedungen abgegrenzt werden.

§ 3 Einfriedungen

1. Als Einfriedungen sind nur Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune, oder Drahtzäune zulässig.
2. Die Verwendung von Stacheldraht untersagt.
3. Einfriedungen dürfen nicht als Mauer oder als Bretterwand ausgeführt werden.
4. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m gemessen vom natürlichen Gelände aus zulässig
5. Straßenseitige Einfriedungen über 1,20 m Höhe gemessen von der Geländehöhe am Straßen-/ Gehweggrund sind unzulässig.
6. Lebende Hecken sind bis 1,80 m zulässig. Diese Hecken sind niedriger zu halten, wenn sonst der Blick auf die freie Landschaft oder auf den Chiemsee für die Öffentlichkeit beeinträchtigt würde.

7. Einfriedungen dürfen nicht mit Matten aus Bambus oder ähnlichem Material bespannt oder mit Kunststoffplatten verkleidet werden.
8. Die Einfriedungen zur Straßenfront dürfen das Orts-, Landschafts- und Straßenbild nicht verunstalten, insbesondere sind grelle Farben unzulässig.
9. Einfriedungen, die nach ihrer äußeren Beschaffenheit erhebliche Missstände aufweisen, sind instand zu setzen.
10. Ausnahmsweise sind Anlagen zum Lärmschutz bis zu einer Höhe von max. 2,50 m in besonderen Gefälleebenen bis max. 3 m zulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dies erfordern und das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
11. Innerhalb von Sichtdreiecken bei Kreuzungsbereichen und auch Grundstücksausfahrten dürfen Einfriedungen bzw. Hecken nur max. 0,80 m Höhe aufweisen.

§ 4

Abweichungen

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

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 Bay BO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen §§ 1-4 der Satzung verstößt.

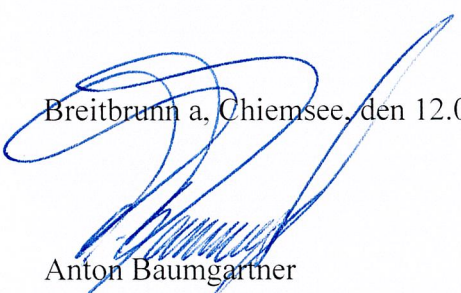
§ 6

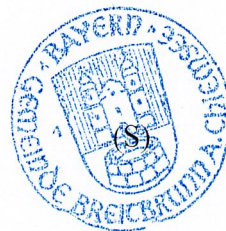
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Satzung tritt zum 30.09.2025 in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 20.12.2017 außer Kraft.

Breitbrunn a. Chiemsee, den 12.08.2025


Anton Baumgartner
Erster Bürgermeister
Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee



Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 13.08.2025 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn a. Chiemsee zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln in der Gemeinde hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 14.08.2025 angeheftet und am 15.09.2025 wieder entfernt.

Breitbrunn a. Chiemsee, 17.09.2025

i.V.

Markus Thalhauser

3. Bürgermeister

Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee



Anhang
(zu § 11)

Anlage
(zu § 20)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz 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 NUF ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
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, Schulaulen, 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	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
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 Bootslegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	–
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsbetriebe	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, 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 langfristige Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NUF ¹⁾ , 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	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
9.	Gewerbliche Anlagen		

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ 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

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