

S a t z u n g

zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) ab 01.10.2025

Stadtratsbeschluss Nr. 5.2 vom 25.06.2025

Die Stadt Burghausen 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 Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), die zuletzt 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) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) im Stadtgebiet Burghausen. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 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.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Anlage 4 zu dieser Satzung. Anlage 4 (Seiten 1 – 4) ist Bestandteil dieser Satzung. 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) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils 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
Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze**

- (1) Bis zu 15 Prozent der notwendigen Stellplätze können durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden. Dabei sind vier Abstellplätze für Fahrräder oder zwei Abstellplätze für Lastenfahrräder für einen notwendigen Kfz.-Stellplatz herzustellen. Sie müssen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und gut zugänglich sein. § 4 Abs. 1 Satz 2 dieser Satzung gilt entsprechend. Art. 46 Abs. 2 BayBO (Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen) bleibt davon unberührt.
- (2) Eine Ermäßigung der notwendigen Stellplätze kann durch ein Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Stadt Burghausen durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern.
- (3) § 2 Abs. 4 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.

**§ 4
Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

- (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 Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Stadt Burghausen als 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.
- (3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Stadt Burghausen (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Stadt Burghausen. 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.
Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz
 - a) Im Geltungsbereich der Sanierungssatzung Neustadt (Lageplan Anlage 1): 5.000,- €
 - b) Im Geltungsbereich der Sanierungssatzung Altstadt (Lageplan Anlage 2): 1.000,- €
 - c) im Geltungsbereich der Sanierungssatzung Raitenhaslach (Lageplan Anlage 3): 1.000,- €
 - d) Im übrigen Stadtgebiet außerhalb von a) bis c): 7.000,- €
- (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
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 (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (3) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgaragenabfahrten sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.
- (4) Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.
- (5) Bei nichtüberdachten Stellplätzen und ihrer Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.

**§ 6
Abweichungen**

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

**§ 7
Schlussbestimmungen**

Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft.

Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung treten die Stellplatzsatzung vom 12.11.2014 und die Satzung für die Ablösung von Stellplätzen vom 29.10.2018 außer Kraft.

Burghausen, 01.10.2025

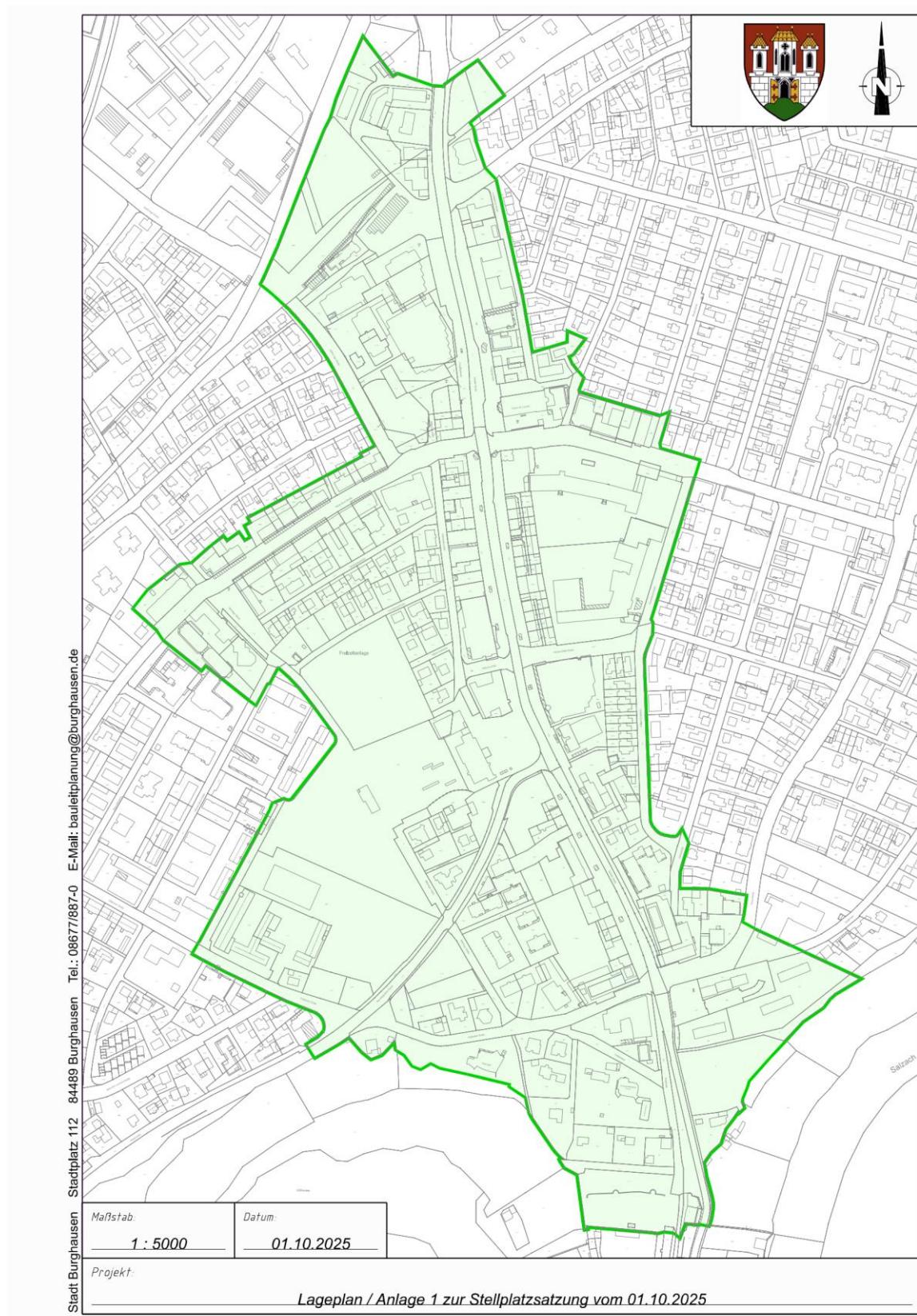
STADT BURGHAUSEN

gez. Florian Schneider

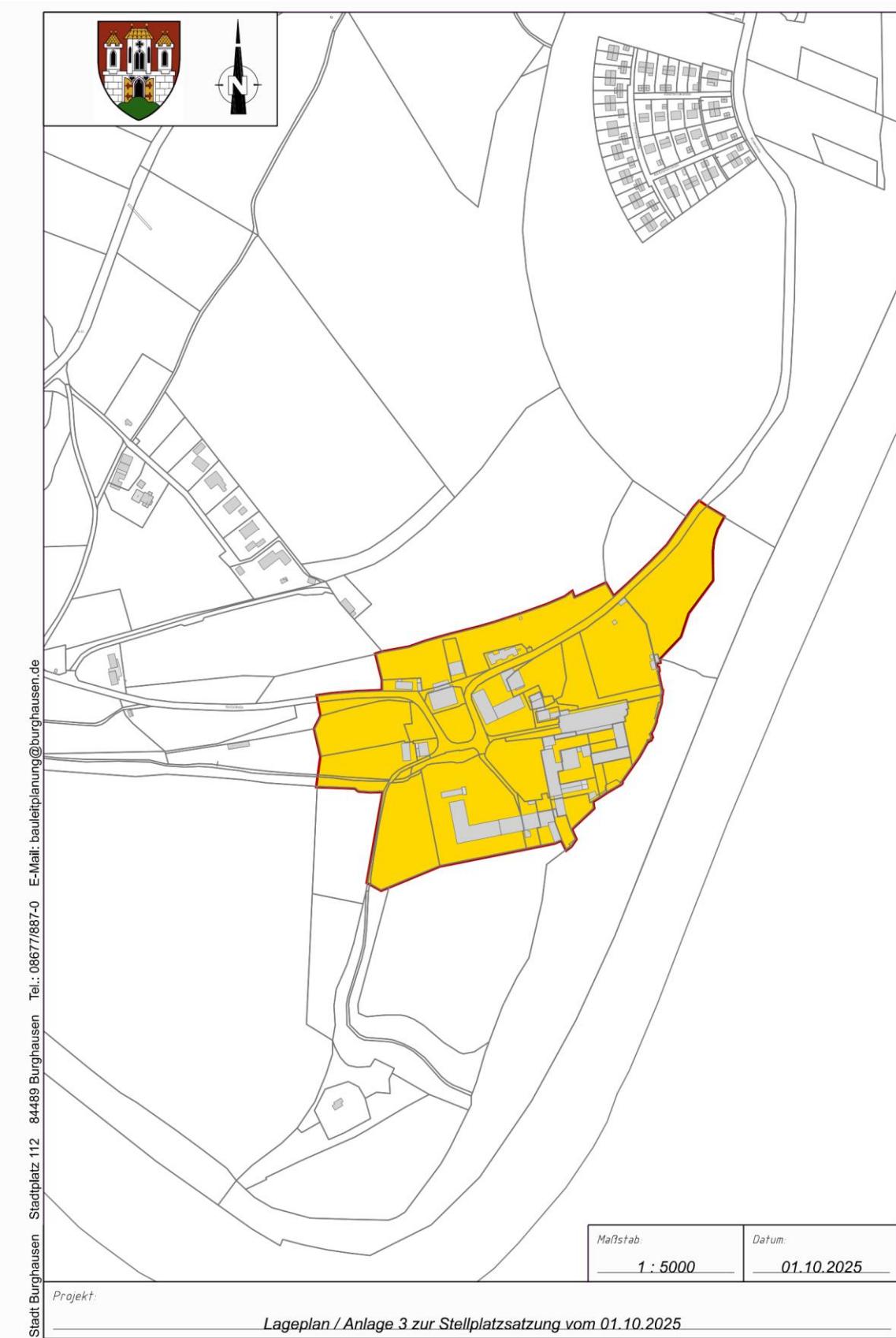
**FLORIAN SCHNEIDER
ERSTER BÜRGERMEISTER**

Bekanntmachungsvermerk:

Die vorstehende Satzung ist ab 01. Oktober 2025 im Rathaus, II. Stock, Zimmer 208, niedergelegt. Auf diese Niederlegung wurde durch Bekanntmachung vom 01. Oktober 2025, angeschlagen an den Amtstafeln der Stadt Burghausen vom 01. Oktober 2025 bis 03. November 2025, hingewiesen mit dem Bemerkten, dass die Satzung während der allgemeinen Dienststunden aufliegt. In der Bekanntmachung wurde auch mitgeteilt, dass die Satzung am 01.10.2025 in Kraft tritt. Eine Ausfertigung der Bekanntmachung hat die örtliche Presse, mit der Bitte um Veröffentlichung im lokalen Teil, erhalten.







Anlage 4 zur Stellplatzsatzung vom 01.10.2025

NR.	VERKEHRSQUELLE NUTZUNG	ZAHL DER STELLPLÄTZE
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilienwohnhäuser freistehend oder als Teil eines Doppel- oder Reihenhauses	1 Stellplatz je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze
1.2	Mehrfamilienwohnhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen inkl. Ferienwohnungen und Monteurwohnungen	1 Stellplatz je Wohnung bis 55 m ² WF ¹⁾ 1,5 Stellplätze je Wohnung von 55 m ² bis 100 m ² WF ¹⁾ 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m ² WF ¹⁾ bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze
1.3	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten mind. 2 Stellplätze
1.4	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten
1.5	Schwestern-/Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten
1.6	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze; mind. 2 Stellplätze
1.7	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ²⁾
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Massage- und Naturheilpraxen, Krankengymnastik und dergl.)	1 Stellplatz je 30 m ² NUF ²⁾ mind. 3 Stellplätze

3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden inkl. Apotheken	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mind. 2 Stellplätze je Laden
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Getränkemarkte, Möbelhäuser, Baumärkte)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Schulaulen, Vortragssäle, Kino)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze
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 Hallenfläche
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 m ² Sportfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billardsalons, sonstige Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ²⁾ , mind. 3 Stellplätze
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten
7	Krankenanstalten	
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NUF ²⁾ , mind. 3 Stellplätze
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mind. 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	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ²⁾ oder je 3 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ²⁾ oder je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand

9.4	Tankstellen	bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ³⁾
10	Verschiedenes	
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze

¹⁾ WF = Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung-WoFlV)

§ 2 WoFlV: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,
 wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 4 WoFlV: Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

²⁾ NUF = Nutzfläche nach DIN 277 Ziffer 4.2 (Tabelle 2, Zeilen 1 – 6, NUF 1 – NUF 6)
 ohne sonstige Nutzungen (Tabelle 2, Zeile 7, NUF7) = Abstellräume, Fahrradräume, Müllsammelräume, Fahrzeugabstellflächen (Garagen, Hallen, Schutzdächer),

Fahrgastaufenthaltsflächen (Bahn- und Flugsteige usw.), technische Anlagen zum Betrieb nutzungsspezifischer Einrichtungen (EDV-Serverraum, Kompressor-Raum für die Druckluftanlage einer Werkstatt, Schalträume für medizinische Einrichtungen, Schaltwarter Leitstellen usw.), technische Anlagen zur Versorgung und Entsorgung anderer Bauwerk (Kraftwerke, Gaswerke, Trafostationen, Klärwerke usw.), Schutzräume, Umkleideräum (Schrankräume, Künstlergarderoben usw.), Reinigungsschleusen, und Räume, deren Zweckbestimmung noch nicht festgelegt ist, aber mit den Sanitärfächern (Sanitärräume, Toiletten einschließlich Vorräume, Waschräume Duschräume, Saunräume, Putzräume usw.)

Die DIN 277, Ausgabe August 2021, liegt in der Stadtverwaltung zur Einsicht bereit.

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