



Gemeinde Kirchheim b. München

Stellplatz- und Fahrradsatzung für die Gemeinde Kirchheim bei München in der Fassung vom 16.09.2025

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die
Gemeinde Kirchheim b. München folgende

Satzung

§ 1

Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für die Größe, Beschaffenheit, Gestaltung und die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder für das Gebiet der Gemeinde Kirchheim b. München, soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausdrücklich abweichende Festsetzungen getroffen werden. Die Satzung gilt nicht für öffentliche Parkplätze und öffentliche Straßen.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

(1) Die Verpflichtung zur Erstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder besteht, wenn

1. eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
2. durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Nutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.

Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Reduzierung nach den §§ 6 - 9 dieser Satzung erheblich erschwert oder verhindert würde und bei Änderungen oder Nutzungsänderungen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, der Ausbau von Dachgeschossen und für die Aufstockung von Wohngebäuden.

§ 3

Zahl der Stellplätze und besondere Bestimmungen

(1) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.



Gemeinde Kirchheim b. München

(2) Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze ist nach Anlage zu §20 GaStellV in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung festgelegten Richtzahlen zu berechnen und darf diese nicht überschreiten. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen wird der fiktive Bestand an Stellplätzen nach der Anlage zu §20 GaStellV in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung auf Grundlage der genehmigten Nutzung angerechnet. 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.

(3) Von den in § 3 Abs. 2 genannten erforderlichen Stellplätzen kann unter der Voraussetzung von §§ 6 - 9 dieser Satzung abgewichen werden.

(4) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. 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.

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

(6) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch

1. Radfahrer zu erwarten ist, sind entsprechende Fahrradständer zur Verfügung zu stellen,
2. Mofafahrer und ähnliches zu erwarten ist, sind ebenfalls nach Bedarf Plätze zum Abstellen von Zweirädern herzustellen.

(7) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

(8) Stellplätze vor Garagen werden dem Stellplatznachweis angerechnet, sofern diese zur selben Wohneinheit gehören und in Größe und Beschaffenheit den Vorgaben der GaStellV entsprechen.

§ 4

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

(1) Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück,
2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder
3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).



Gemeinde Kirchheim b. München

§ 5

Größe und Gestaltung der Stellplätze und deren Zufahrten

- (1) Ein notwendiger Einstellplatz muss den Angaben aus der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung entsprechen.
- (2) Ein Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden und muss ständig freigehalten werden.
- (3) Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sind einheitlich mit wassergebundener Decke oder breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen. Asphaltierte offene Stellplätze können nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (4) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes muss mindestens 1,40 qm pro Fahrrad betragen. Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder gewährleistet ist. Jeder Abstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Bei Wohnungen und Wohnhäusern sollen für Fahrräder doppelt so viele Stellplätze wie für PKW's (vor Rundung der PKW-Stellplätze) bereitgestellt werden mit Aufrundung der so errechneten Fahrrad-Stellplätze. Stellplätze für Fahrräder müssen unabhängig voneinander benutzbar sein; Räder dürfen nicht durch abgestellte PKW's blockiert werden. Bei Gewerbe und Läden sollen Fahrradstellplätze bereitgestellt werden in gleicher Anzahl wie PKW-Stellplätze.

§ 6

Reduzierung notwendiger Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Anlage zu § 20 GaStellV in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung können durch Einvernehmen mit der Gemeinde reduziert werden bei:
1. Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf gemäß § 7 dieser Satzung oder
 2. der Erstellung und Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes gemäß § 8 dieser Satzung oder
 3. Wohnungen bis 59 m² benötigen nur einen Stellplatz
- (2) Eine Kombination der Reduzierungen nach Nr. 1 und Nr. 2 ist möglich.



Gemeinde Kirchheim b. München

(3) Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann in begründeten Fällen die Stellplatzpflicht durch Ablösung erfüllt werden. Die Höhe der Ablöse beträgt 50.000 € pro Stellplatz durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde; im Fall der Stellplatzablöse hat die Gemeinde den Geldbetrag zu verwenden für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, für den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, für die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen oder für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

§ 7

Berücksichtigung besonderer Wohnbedarfe

(1) Bei der Schaffung von Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf (gem. Kirchheimer Modell SoBoN), welcher als gebundener Mietwohnraum zur Verfügung gestellt wird, können die erforderlichen Stellplätze um bis zu 50% reduziert werden. Die Bindung des Wohnraums ist in einem separaten Vertrag zu regeln.

(2) Die Mindestzahl von einem Stellplatz je Wohneinheit darf hierbei jedoch nicht unterschritten werden.

§ 8

Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten

(1) Wird für eine Anlage ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, so kann im Einzelfall die Stellplatzpflicht im Einvernehmen mit der Gemeinde um bis zu 10% reduziert werden.

(2) Die Reduzierung muss vertraglich mit der Gemeinde vereinbart werden.

(3) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Absatzes 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner bzw. Nutzer der Anlage nach Stellplätzen durch die Nutzung neuer/alternativer Mobilitätsformen zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:

1. die Teilnahme an einem Car-Sharing-Konzept
2. die Vorhaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen (z.B. die Bereitstellung von E-Bikes, E-Rollern, Lastenrädern oder Pedelecs über Bike-Sharing-Konzepte) oder die Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen/-räumen für Lastenräder und Fahrradanhänger.
3. Weitere innovative Mobilitätsangebote, auch solche des ÖPNV

Die Kosten des Mobilitätskonzeptes auf eigenem Grund trägt der Antragsteller bzw. Bauherr.

(4) Nach Bedarf erfolgt eine Überprüfung (Monitoring) der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes. Die Gemeinde Kirchheim kann hierzu einen jeweils aktuellen Nachweis für die Fortdauer der Umsetzung des Konzeptes vom Eigentümer der Anlage verlangen.



Gemeinde Kirchheim b. München

(5) Wird das im Vertrag beschriebene Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt, ist der ursprünglich vorhandenen Stellplatzbedarf durch Forderung eines Betrages in Höhe von 50.000 € pro Stellplatz auszugleichen.

(6) Im Falle der Änderung oder Nutzungsänderung der genehmigten baulichen Anlage ist ein angepasstes und aktualisiertes Mobilitätskonzept vorzulegen. Bei fehlender Vorlage ist der durch diese Änderung/Nutzungsänderung zusätzlich ausgelösten Stellplatzbedarf durch Forderung eines Betrages in Höhe von 50.000 € pro Stellplatz auszugleichen.

§ 9 Abweichungen

(1) Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Kirchheim bei München erteilt werden oder im Falle von verfahrensfreien Vorhaben direkt durch die Gemeinde nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße von bis zu 500.000 € je Einzelfall, gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 1 - 9 verstößt.

§ 11 In-Kraft-Treten

1. Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 01.07.2019 außer Kraft.

Kirchheim b. München, 17.09.2025

Gemeinde Kirchheim b. München

Stephan Keck
Erster Bürgermeister



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 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	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	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 langfristig 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	Jugendfreizeitheimen 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.