

Satzung
über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für
Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder
29.10.2018
(Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung)

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist, und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Neufahrn b.Freising folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen

- (1) Die Satzung gilt für das Gemeindegebiet der Gemeinde Neufahrn b.Freising mit Ausnahme der Gemeindebereiche, für die verbindliche Bebauungspläne oder sonstige örtliche Bauvorschriften mit abweichenden Festsetzungen für Stellplätze und Fahrradabstellplätze existieren.
- (2) ¹Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. ²Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. ³Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen. ⁴Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk-, und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen. ⁵Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. ⁶Fahrradabstellanlagen sind bauliche Anlagen zum geordneten Abstellen mehrerer Fahrräder.
- (3) ¹Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind grundsätzlich alle Fahrzeuge, die mit Motorkraft bewegt werden. ²Hierzu zählen insbesondere Pkw, Lkw, Omnibusse, landwirtschaftliche Fahrzeuge (z.B. Schlepper), Motorräder, Roller, Mopeds, ferner selbstfahrende Mobilheime. ³Motorisierte Arbeitsgeräte (z.B. selbstfahrende Arbeitsgeräte, wie beispielsweise selbstfahrende Arbeitsmaschinen, Mähdrescher, Spritzgeräte usw.) gelten nicht als Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung.

§ 2

**Pflicht zur Herstellung von
Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, allgemeine Bestimmungen**

- (1) ¹Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in notwendiger Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. ²Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass diese die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. ³Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach § 6 dieser Satzung erheblich erschwert oder verhindert würde. ⁴Sätze 1 und 2 gelten für Fahrradabstellplätze entsprechend.

- (2) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen sowie zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen kann erfüllt werden durch
1. Herstellung der jeweils notwendigen Anzahl von Plätzen und/ oder Garagen auf dem Baugrundstück,
 2. Herstellung der jeweils notwendigen Anzahl von Plätzen und/ oder Garagen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist, (d.h. zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Gemeinde Neufahrn b.Freising), oder
 3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der jeweils notwendigen Plätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).
- (3) ¹Eine Kombination von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen ist bei bestimmten Verkehrsquellen zulässig. ²Damit ist gemeint, dass auf ein und derselben Fläche sowohl das Abstellen von bis zu zwei Fahrrädern als auch das Abstellen eines Kraftfahrzeugs vorgesehen ist.
- (4) Die einzelnen Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen mit Ausnahme der Kombinationsmöglichkeit nach Abs. 3 getrennt voneinander benutzbar sein.
- (5) Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.
- (6) Der Vorplatz vor Garagen gilt nicht als Stellplatz und Fahrradabstellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 3

Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder

- (1) ¹Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzbedarf) stellt auf den Bedarf ab, der von der auf dem Grundstück errichteten, geänderten oder umgenutzten Anlage objektiv ausgeht. ²Dieser ist anhand des Stellplatzschlüssels für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. ³Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze (Abstellplatzbedarf) ist ebenfalls anhand des Stellplatzschlüssels der Anlage 1 zu ermitteln. ⁴Die Verkehrsquellen, bei denen nach § 2 Abs. 3 dieser Satzung eine Kombination von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen zulässig ist, sind ebenfalls der Anlage 1 zu entnehmen.
- (2) Bei mehr als zwei Wohnungen oder Kaufeigenheimen ist jeder Wohnung bzw. Eigenheim die erforderliche Zahl von Stellplätzen auf Dauer eindeutig zuzuordnen und zur Verfügung zu stellen.
- (3) ¹Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall und in Anlehnung an eine oder mehrere Verkehrsquellen der Anlage 1 zu ermitteln. ²Hilfsweise kann hierzu die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung herangezogen werden. ³Für Fahrradabstellplätze gilt Satz 1 entsprechend.
- (4) Ergibt die Berechnung nach Absatz 1 Bruchzahlen, so wird unter 0,5 Stellplatz und Fahrradabstellplatz jeweils abgerundet; verbleibt nach der Berechnung ein Wert von

0,5 oder mehr, wird jeweils auf einen vollen Stellplatz und Fahrradabstellplatz aufgerundet.

- (5) ¹Beruhend Verkehrsquellen auf verschiedenartigen Nutzungen, so ist der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarf für jede Verkehrsquelle getrennt zu ermitteln. ²Eine gegenseitige Anrechnung des jeweiligen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarfs ist bei zeitlich getrennter Nutzung ausnahmsweise möglich.
- (6) ¹Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferverkehr ist auch ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen (Lkw) nachzuweisen. ²Für die Bemessung ist die Betriebsbeschreibung maßgeblich. ³Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (7) ¹Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Omnibusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für diese nachzuweisen. ²Absatz 6 Satz 2 gilt entsprechend.
- (8) Ergibt sich bei der Ermittlung nach Absatz 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist durch Entscheidung der Gemeinde die Zahl der erforderlichen Stellplätze und/ oder Fahrradabstellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern.

§ 4

Fertigstellung der Stell- und Fahrradabstellplätze

Die nach § 3 notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage tatsächlich zur Verfügung stehen

§ 5

Größe, Gestaltung und Ausstattung von Garagen, Stell- und Fahrradabstellplätzen, Elektromobilität

- (1) ¹Der Stellplatz für Personenkraftwagen muss mindestens 5,00 m lang sein. ²Dessen lichte Breite muss mindestens betragen:
 - a) 2,40 m, wenn keine Längsseite,
 - b) 2,50 m, wenn eine Längsseite,
 - c) 2,60 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
 - d) 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.
- (2) ¹Der Stellplatz für Lkw bzw. Omnibusse muss den Fahrzeugmaßen entsprechend eine ausreichende und zweckmäßige Größe aufweisen. ²Er muss mindestens 12,00 m lang sein und mindestens 3,00 m breit sein. ³Ist auf dem Stellplatz das Be- und Entladen bzw. das Ein- und Aussteigen beabsichtigt, ist grundsätzlich eine zusätzlich Breite von mindestens 1,00 m erforderlich.
- (3) Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster etc.) und mit versickerungsfähigem Unterbau herzustellen.
- (4) ¹Für alle Stellplatzflächen sowie für die Zufahrten sind eine eigene Entwässerung vorzusehen. ²Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

³Grundsätzlich ist eine oberflächliche Versickerung anzustreben. ⁴Bei Stellplatzreihen hat die Entwässerung in die Pflanzbereiche zu erfolgen. ⁵Diese sind entsprechend auszubilden.

- (5) ¹Pkw-Stellplätze sind bei der Errichtung von Anlagen nach § 2 Abs. 1 Satz 1 mit Bäumen zu durchgrünen. ²Hierbei ist bei fünf oder mehr zusammenhängenden Stellplätzen nach jeweils drei Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität Stammumfang 14/16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. ³Ausfälle sind zu ersetzen. ⁴Die Baumscheibe muss mindestens eine Fläche eines Stellplatzes entsprechen und darf 10 m² bei einer Mindestbreite von 2 Metern nicht unterschreiten. ⁵Die Baumscheibe muss unversiegelt, wasser- und luftdurchlässig sein. ⁶Bei begrenzten Platzverhältnissen kann die erforderliche Baumpflanzung auch an anderer Stelle auf dem Grundstück durchgeführt werden. ⁷Die Standortwahl hat dabei in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen. ⁸Bei mehreren Stellplatzreihen ist die Durchgrünung entweder wie in Satz 2 beschrieben oder als durchgehender Grünstreifen zwischen den einzelnen Parkreihen durchzuführen. ⁹Der Grünstreifen ist dabei mit der erforderlichen Anzahl an Bäumen gemäß Satz 2 zu bepflanzen. ¹⁰Der Grünstreifen muss mindestens 2,50 m breit sowie unversiegelt, wasser- und luftdurchlässig sein.
- (6) ¹Unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bei der Errichtung von Anlagen maximal vier Stellplätze bzw. Garagen erschlossen sein. ²Weitere Stellplätze bzw. Garagen sind hier über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. ³In diesem Fall muss zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Stellplätzen bzw. Garagen ein Pflanzstreifen von mindestens 1,50 m Breite angelegt werden.
- (7) ¹Lkw-Stellplätze sind zum öffentlichen Straßenraum durch einen Pflanzstreifen von mindestens 2 m Breite einzugrünen. ²Pro Lkw-Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen. ³Die Baumpflanzung kann im Grünstreifen zum öffentlichen Raum, zwischen den Stellplätzen oder an anderer Stelle auf dem Grundstück erfolgen.
- (8) ¹Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m Länge vorhanden sein. ²Bei Stellplatzanlagen von 50 Stellplätzen und mehr muss die Zu- und Abfahrtslänge mindestens 5,00 m betragen. ³Sofern die Zufahrt zur Garage zeitweilig durch ein Tor, eine Schranke o.ä. behindert wird, ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. ⁴Sichtdreiecke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zu beachten. ⁵Der Stauraum darf bei verkehrsintensiven Straßen (keine Anliegerstraßen) auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen (z.B. Tor) abgegrenzt werden. ⁶Bei funkauslösenden Einrichtungen ist kein Stauraum erforderlich, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt ist.
- (9) ¹Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein. ²Sie sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen und können mit Zustimmung der Gemeinde auch in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, wenn die ungehinderte Zufahrt und Zugänglichkeit sowie eine leichte Auffindbarkeit gewährleistet ist. ³Sie müssen bei Eigentumswohnanlagen im Gemeinschaftseigentum verbleiben und dürfen weder durch Teilung noch Bildung eines Sonderrechtes der Besucherbenutzung entzogen werden. ⁴Die Sicherung der vorstehenden Regelung erfolgt durch Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß §§ 1090 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für den Freistaat Bayern bzw. für die Gemeinde Neufahrn b.Freising. ⁵Besucherstellplätze in Sammelanlagen müssen frei zugänglich sein und kenntlich gemacht werden.

- (10) ¹Ab 25 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist für Menschen mit Behinderung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück mit den Anforderungen nach den jeweils technisch gültigen Bestimmungen nachzuweisen. ²Dies gilt nicht, wenn in Rechtsverordnungen nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 BayBO (Sonderbauverordnungen) entsprechende Regelungen getroffen werden.
- (11) ¹Bei Vorhaben ab einem regulären Stellplatzbedarf von 20 Stellplätzen bzw. Fahrradabstellplätzen sind mindestens 10% der Plätze mit Lademöglichkeiten für Elektro-Fahrzeuge zu versehen. ²§ 3 Abs. 4 gilt entsprechend.
- (12) ¹Pro Fahrradabstellplatz ist eine Mindestfläche von 1,80 m Länge und 0,80 m Breite vorzusehen. ²Diese Mindestmaße können bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird. ³Eine Anschließmöglichkeit des Fahrradrahmens für ein Seilchloss ist anzubieten.
- (13) ¹Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. über Treppen mit Schieberampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein. ²Besucherabstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

§ 6

Ablösung der Stellplatz-, und Fahrradabstellplatzpflicht

- (1) Der Abschluss eines Ablösungsvertrags nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 dieser Satzung liegt im Ermessen der Gemeinde.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird auf 20.000,- Euro pro Pkw-Stellplatz, auf 30.000,- Euro pro Omnibus-/Lkw-Stellplatz und auf 1.000,- Euro pro Fahrradabstellplatz festgesetzt. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

§ 7

Abweichungen

Art. 63 BayBO bleibt unberührt.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000,- Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen der §§ 2 bis 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 9
Inkrafttreten, Übergangsregelung

- (1) ¹Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
²Gleichzeitig treten die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 23.07.2004, in Kraft getreten am 09.09.2004, und die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellsatzung) vom 25.01.2005, in Kraft getreten am 03.02.2005, außer Kraft.
- (2) Für Genehmigungs- und sonstige Antragsverfahren, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits anhängig und noch nicht entschieden waren, kann die Bauherrschaft die Anwendung der materiellen Bestimmungen derjenigen Fassung der Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung verlangen, welche im Zeitpunkt der Antragstellung galt.
- (3) Für genehmigungsfreie Vorhaben, deren Ausführung im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits begonnen worden und noch nicht beendet war, kann die Bauherrschaft die Anwendung der materiellen Bestimmungen derjenigen Fassung der Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung verlangen, welche im Zeitpunkt des Baubeginns galt.

Neufahrn b.Freising, den 29.10.2018

Franz Heilmeier

Franz Heilmeier
1. Bürgermeister



Anlage 1 zu § 3 der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombination der Stell- u. Fahrradabstellplatz zulässig?
1.	Wohngebäude				
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser als eine Wohneinheit	2 Stellplätze für eine Wohnfläche ¹⁾ bis 150 m ² 3 Stellplätze für eine Wohnfläche ¹⁾ über 150 m ²⁾	1 Abstellplatz je 30 m ² Wohnfläche ¹⁾		nein
1.2	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser, jeweils mit Einliegerwohnung	2 Stellplätze für eine Wohnfläche ¹⁾ bis 150 m ² 3 Stellplätze für eine Wohnfläche ¹⁾ über 150 m ²⁾ jeweils zzgl. 1 Stellplatz je angefangene 40 m ² Wohnfläche ¹⁾ der Einliegerwohnung	1 Abstellplatz je 30 m ² Wohnfläche ¹⁾		nein
1.3	Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten) und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m ² Wohnfläche ¹⁾ 2 Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche ¹⁾ von 51 m ² bis 150 m ² 3 Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche ¹⁾ ab 151 m ²	1 Abstellplatz je 30 m ² Wohnfläche ¹⁾	jeweils 25%	nein

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombination der Stell und Fahrradabstellplatz zulässig?
1.4	Gebäude mit Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen ^{a)}				
	-allgemein	2 Stellplätze je 3 Wohnungen	1,5 Abstellplätze je Wohnung	jeweils 1 Stell- und Abstellplatz je 4 Wohnungen	nein
	-für Einkommensschwache ^{b)}	1 Stellplatz je 6 Wohnungen	1,5 Abstellplätze je Wohnung	jeweils 1 Stell- und Abstellplatz je 6 Wohnungen	nein
1.5	Seniorenpflegeheime, Seniorenwohnheime ^{a)} , Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 8 Betten bzw. Pflegeplätze, jedoch mindestens 3	1 Abstellplatz je 8 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3	zzgl. 50% für Abstellplätze und zzgl. 75% für Stellplätze	ja
1.6	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 3 Betten	1 Abstellplatz je 1 Bett	jeweils 10%, mind. jeweils 1 Stell- und Abstellplatz	nein
1.7	Arbeiterwohnheime, Boardinghouse	1 Stellplatz je 2 Betten, bestehen die einzelnen Beherbergungseinheiten aus mehreren Räumen (Appartement), so ist der Schlüssel 1 Stellplatz pro Einheit zu verwenden.	1 Abstellplatz je 6 Betten	jeweils 10 %, mindestens jeweils 1 Stell- und Abstellplatz	nein
1.8	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3 Stellplätze	1 Abstellplatz je 2 Betten		nein

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombination der Stell und Fahrradabstellplatz zulässig?
1.9	öffentlich geförderter Wohnungsbau ^{c)}	1 Stellplatz je Wohnung	1 Abstellplatz je 30 m ² Wohnfläche ¹⁾	jeweils zzgl. 25%	nein
2.	<u>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen, Dienstleistungsbetriebe</u>				
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche ²⁾ , jedoch mindestens 2	1 Abstellplatz je 30 m ² Nutzfläche ²⁾ , jedoch mindestens 2	jeweils 20%, mindestens jeweils 1 Stell- und Abstellplatz	ja
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume)	1 Stellplatz je 20 m ² Nutzfläche ²⁾ , jedoch mindestens 4	1 Abstellplatz je 20 m ² Nutzfläche ²⁾ , jedoch mindestens 3	jeweils 75%	nein
2.3	Arztpraxen	1 Stellplatz je 25 m ² Nutzfläche ²⁾ , jedoch mindestens 5	1 Abstellplatz je 50 m ² Nutzfläche ²⁾ , jedoch mindestens 5	jeweils zzgl. 75 %	nein
2.4	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 6 Pflegeplätze, jedoch mindestens 3	1 Abstellplatz je 8 Pflegeplätze, jedoch mindestens 3	jeweils zzgl. 50%	nein
2.5	Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Tattoo-, Nagel-, Kosmetikstudios, Massagepraxen, Nähateliers, Friseure, Hausaufgabenhilfe)	1 Stellplatz je 30 m ² Dienstleistungsnutzfläche (DL-NF) ³⁾ , jedoch mindestens 2 Stellplätze je Gewerbe/Dienstleistungsunternehmen	1 Abstellplatz je 30 m ² DL-NF ³⁾ , jedoch mindestens 2 Abstellplätze je Gewerbe/ Dienstleistungsunternehmen	jeweils 75%	nein
2.5.1	Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in Wohneinheiten	1 Stellplatz je 30 m ² DL-NF ³⁾ , jedoch mindestens 1 Stellplatz je Gewerbe/ Dienstleistungsunternehmen	1 Abstellplatz je 30 m ² DL-NF ³⁾ , jedoch mindestens 1 Abstellplätze je Gewerbe/ Dienstleistungsunternehmen	jeweils 100%	ja

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombination der Stell und Fahrradabstellplatz zulässig?
2.6	Fahrschule	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche ²⁾ , jedoch mindestens 5	1 Abstellplatz je 10 m ² Nutzfläche ²⁾ , jedoch mindestens 5	jeweils 90%	nein
2.7	Lieferservice für Speisen und Getränke	1 Stellplatz je 25 m ² Nutzfläche ²⁾ , zzgl. 100% für oberirdisch anzulegende Stellplätze für Lieferfahrzeuge	1 Abstellplatz je 25 m ² Nutzfläche ²⁾		ja
3.	<u>Verkaufsstätten</u>				
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser unter 400m ² Verkaufsnutzfläche (VKN) ⁴⁾	1 Stellplatz je 30 m ² VKN ⁴⁾ , jedoch mindestens 2 je Laden	1 Abstellplatz je 30 m ² VKN ⁴⁾ , jedoch mindestens 2 je Laden	jeweils 75%	nein
3.2	Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 400 m ² VKN ⁴⁾	1 Stellplatz je 20 m ² VKN ⁴⁾	1 Abstellplatz je 25 m ² VKN ⁴⁾	jeweils 75%	nein
3.3	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, die einzeln oder zusammen mehr als 800 m ² VKN ⁴⁾ aufweisen	1 Stellplatz je 10 m ² VKN ⁴⁾	1 Abstellplatz je 20 m ² VKN ⁴⁾	jeweils 90%	nein
3.4	Sonstige, nicht zentrumsrelevante Sortimente (z.B. Möbelhäuser)	siehe Nr. 3.1 bis 3.3, darüber hinaus müssen 30% der Stellplätze ein Mindestmaß von 3,00 m Breite und 8,00 m Länge (für Transportfahrzeuge) aufweisen	siehe Nr. 3.1 bis 3.3	siehe Nr. 3.1 bis 3.3	nein
4.	<u>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</u>				
4.1	Gaststätten aller Art	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche (GastF) ⁵⁾ , zusätzlich 1 Busparkplatz je 200 m ² GastF ⁵⁾	1 Abstellplatz je 10 m ² Gastfläche ⁵⁾	jeweils 90%	ja

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombi- nation der Stell und Fahrradab- stellplatz zulässig?
4.2	Freischankflächen, Bier-, Wirtsgärten	1 Stellplatz je 20 m ² Freischankfläche (FSF), aber nur bei Überschreitung der GastF ⁵⁾ nach Nr. 4.1	1 Abstellplatz je 20 m ² FSF, aber nur soweit diese die in Nr. 4.1 genannte GastF ⁵⁾ überschreitet	jeweils 90%	Ja
4.3	Hotels, Pensionen, Motels, Kurheime und andere Beherbergungs- betriebe (z.B. Jugendherbergen, private Zimmerver- mietung)	1 Stellplatz je Übernachts- raum zusätzlich 1 Busparkplatz je 30 Übernachts- räume für zugehörigen Restaura- tions- betrieb Zuschlag nach Nr. 4.1	1 Abstellplatz je 10 Übernachts- räume für zugehörigen Restaura- tions- betrieb Zuschlag nach Nr. 4.1		nein
4.4	Diskotheken, Tanzlokale	1 Stellplatz je 10 m ² GastF ⁵⁾	1 Abstellplatz je 10 m ² GastF ⁵⁾	jeweils 90 %	ja
4.5	Sonstige Vergnügungs- stätten, Spielsalons	1 Stellplatz je 10 m ² Nutzfläche ²⁾ , jedoch mindestens 2	1 Abstellplatz je 10 m ² Nutzfläche ²⁾ , jedoch mindestens 2	jeweils 90%	ja
5.	<u>Gewerbliche Anlagen</u>				
5.1	<u>Handwerks- und Industriebetriebe</u> (je nach Betriebsform Summe aus 5.1.1 – 5.1.4)				
5.1.1	Werkstätten, Produktion	1 Stellplatz je 50 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 50 m ² Nutzfläche ²⁾	jeweils 20%	ja
5.1.2	Büro-, Verwaltungs- bereich	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 30 m ² Nutzfläche ²⁾	jeweils 20%	ja
5.1.3	Ausstellungs-, und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 80 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 80 m ² Nutzfläche ²⁾	jeweils 20%	ja
5.1.4	Lagerfläche	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 100 m ² Nutzfläche ²⁾	jeweils 20%	ja

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombi- nation der Stell und Fahrradab- stellplatz zulässig?
5.2	<u>Kraftfahrzeugwerkstätten, Tankstellen, Waschplätze</u> (je nach Betriebsform Summe aus 5.2.1 – 5.2.7)				
5.2.1	Wartungs- und Reparaturstände	6 Stellplätze je Wartungs- und Reparaturstand	1 Abstellplatz je Wartungs- und Reparaturstand	jeweils 10%	nein
5.2.2	Tankstellen	1 Stellplatz pro Tankplatz, zzgl. 1 Stellplatz als Stauraum vor der Zapfanlage			
5.2.3	Verkaufs- und Büroflächen	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche ²⁾ , jedoch mindestens 2	1 Abstellplatz je 30 m ² Nutzfläche ²⁾ , jedoch mindestens 2	jeweils 50%	ja
5.2.4	Lagerfläche	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 100 m ² Nutzfläche ²⁾		ja
5.2.5	Automatische Kfz-Waschanlage	5 Stellplätze je Waschanlage, wobei ein Nachweis im Stauraum vor der Waschanlage möglich ist			
5.2.6	Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung	Zusätzlich zum Waschplatz 1 Stellplätze je Waschplatz			
5.2.7	Ausstellungs- und Verkaufsplätze für Kfz zum Betrieb gehörig	1 Stellplatz je 80 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 80 m ² Nutzfläche ²⁾	jeweils 90%	ja
5.3	Lager-/ Logistikbetriebe	1 Stellplatz je 1000 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 1000 m ² Nutzfläche ²⁾		ja
5.3.1	Büro- und Verwaltungsbereich	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 30 m ² Nutzfläche ²⁾		ja

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombination der Stell und Fahrradabstellplatz zulässig?
5.4	Gewerbe mit erhöhtem Fuhrparkbedarf (z.B. Taxiunternehmen, Autovermietung), sonstige gewerbl. Anlagen und Betriebe	Im jeweiligen Einzelfall in Abhängigkeit mit der Betriebsbeschreibung zu ermitteln	Im jeweiligen Einzelfall in Abhängigkeit mit der Betriebsbeschreibung zu ermitteln	Im jeweiligen Einzelfall in Abhängigkeit mit der Betriebsbeschreibung zu bestimmen	Im jeweiligen Einzelfall in Abhängigkeit mit der Betriebsbeschreibung zu bestimmen
6.	<u>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</u>				
6.1	Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 15 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 10 m ² Nutzfläche ²⁾	jeweils 90%	ja
6.2	Religiöse Einrichtungen, z.B. Gemeindegkirchen, Synagogen, Moscheen, Tempel	1 Stellplatz je 15 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 10 m ² Nutzfläche ²⁾	jeweils 90%	ja
7.	<u>Sportstätten</u>				
7.1	Fußballplätze ohne Besucherfläche ⁶⁾ (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche ⁶⁾	1 Abstellplatz je 300 m ² Sportfläche ⁶⁾		ja
7.2	Fußballplätze inkl. -stadien mit Besucherfläche ⁶⁾	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche ⁶⁾	1 Abstellplatz je 300 m ² Sportfläche ⁶⁾	jeweils 1 je 10 m ² Besucherfläche ⁶⁾	ja
7.3	Sonstige Sportplätze (z.B. für Volley-, Hand-, Basketball, Eisstockschiitzen, Boccia)	1 Stellplatz je 100 m ² Sportfläche ⁶⁾	1 Abstellplatz je 100 m ² Sportfläche ⁶⁾		ja
7.4	Tennisplätze ohne Besucherfläche ⁶⁾	4 Stellplätze je Spielfeld	2 Abstellplätze je Spielfeld		ja
7.5	Tennisplätze mit Besucherfläche ⁶⁾	4 Stellplätze je Spielfeld	2 Abstellplätze je Spielfeld	jeweils 1 je 10 m ² Besucherfläche ⁶⁾	ja

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombination der Stell und Fahrradabstellplatz zulässig?
7.6	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court	1 Abstellplatz je Court		ja
7.7	Turn- und Sporthallen ohne Besucherfläche ⁶⁾	1 Stellplatz je 50 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 50 m ² Nutzfläche ²⁾		ja
7.8	Turn- und Sporthallen mit Besucherfläche ⁶⁾	1 Stellplatz je 50 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 50 m ² Nutzfläche ²⁾	jeweils 1 je 10 m ² Besucherfläche ⁶⁾	ja
7.9	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche (ohne Wasserflächen)	1 Abstellplatz je 100 m ² Grundstücksfläche	jeweils 90%	ja
7.10	Hallenbäder	1 Stellplatz je 10 m ² Hallenfläche ⁶⁾ für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	1 Abstellplatz je 10 m ² Hallenfläche ⁶⁾ für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	jeweils 90 %	ja
7.11	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	6 Abstellplätze Je Minigolfanlage	jeweils 90%	ja
7.12	Kegelbahnen, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	4 Abstellplätze je Bahn	jeweils 90%	ja
7.13	Fitnesscenter, Wellnessanlagen (z.B. Sauna-, Massageanlagen)	1 Stellplatz je 30 m ² Sport- und Wellnessfläche ⁶⁾ für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 4.1	1 Abstellplatz je 20 m ² Sport- und Wellnessfläche ⁶⁾ für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 4.1	jeweils 90%	ja
7.14	Sport-, Tanz-, Ballettschulen	1 Stellplatz je 10 m ² Sportfläche ⁶⁾ für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 4.1	1 Abstellplatz je 10 m ² Sportfläche ⁶⁾ für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 4.1	jeweils 90%	ja

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombination der Stell und Fahrradabstellplatz zulässig?
8.	<u>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung, sonstige Bildungseinrichtungen</u>				
8.1	Grund-, Mittel-, Real-, Wirtschaftsschulen, Sonderschulen (z.B. Förderschulen, Schulen für Kranke)	2 Stellplätze je Klasse	10 Abstellplätze je Klasse		nein
8.2	Berufs-, Berufsfach-, Fachschule, Fachakademie, Berufsoberschule, Fachoberschule, Gymnasien	5 Stellplätze je Klasse	10 Abstellplätze je Klasse		nein
8.3	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stellplatz je 2 Studierende	1 Abstellplatz je 3 Studierende		nein
8.4	Tageseinrichtungen für Kinder	4 Stellplätze je Gruppe, jedoch mindestens 5	3 Abstellplätze je Gruppe, jedoch mindestens 4		nein
8.5	Jugendfreizeitheim und dergl.	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 10 m ² Nutzfläche ²⁾		nein
8.6	Sonst. Bildungseinrichtungen (z.B. VHS, Musikschulen)	1 Stellplatz je 10 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 5 m ² Nutzfläche ²⁾	jeweils 90%	ja
9.	<u>Verschiedenes</u>				
9.1	Kleingartenanlage	1 Stellplatz je 2 Kleingärten	1 Abstellplatz je 2 Kleingärten		ja
9.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	1 Abstellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	jeweils 90%	ja

Erläuterungen :

a) Die Wohnungen müssen auf Dauer zur Benutzung durch den Personenkreis bestimmt sein. Eine diesbezügliche rechtliche Sicherung hat durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß §§ 1090 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Freising/Gemeinde Neufahrn b. Freising) zu erfolgen. Betreutes Wohnen im Sinne dieser Satzung bedeutet eine durch ambulante oder stationäre Pflegekräfte unterstützte Bewältigung des Wohnalltags.

^{b)} Als Einkommensschwache gelten Personen, deren Einkommen die Einkommensgrenzen nach Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten.

^{c)} Öffentlich geförderter Wohnungsbau im Sinne dieser Satzung umfasst die Bauvorhaben, bei denen durch eine öffentliche Förderung günstiger Wohnraum geschaffen wird.

¹⁾ Wohnflächen im Sinne dieser Satzung bestimmen sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) in der jeweils geltenden Fassung.

²⁾ Nutzflächen (NF) im Sinne dieser Satzung sind Grundflächen mit Nutzungen gem. DIN 277-2:2005-2, Tabelle 1, Nr. 1-6.

³⁾ Dienstleistungsnutzfläche (DL-NF) sind alle Nutzflächen (siehe ²⁾), die für die Ausführung der Dienstleistung bestimmt sind.

⁴⁾ Verkaufsnutzflächen (VF) im Sinne dieser Satzung sind alle Nutzflächen (siehe ²⁾), die für den Verkauf von Waren bestimmt sind, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen. Einbezogen in die Verkaufsfläche ist auch der Bereich der Kassenzone, in dem Waren eingepackt werden können sowie der Windfang. Dieser Verkaufsflächenbegriff gilt auch bei sogenannter integrierter Lagerhaltung, bei der – meist unter Verzicht auf gesonderte Lagerflächen – die Waren verkauft und durch externe, laufender Belieferung ergänzt werden. Anders ist dies bei solchen Fällen, die ausschließlich die Funktion eines Lagers haben; sie werden nicht mitgerechnet. Wenn allerdings die integrierte Lagerfläche größer als 10% der Verkaufsfläche ist, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziffer 5.2.4 zu berechnen.

⁵⁾ Gastflächen (GastF) im Sinne dieser Satzung sind alle Nutzflächen (siehe ²⁾), in denen sich Gäste zur Bewirtung aufhalten sowie die Bewegungsflächen innerhalb des Gastraums ohne Windfang. Flächen auf und hinter einem Tresen sind nicht mit anzusetzen.

⁶⁾ Sportflächen (SF) im Sinne dieser Satzung sind nur für den Sport selbst vorgesehene Flächen, d.h. ohne Umkleiden, Duschen, Grün- und Besucherflächen. Unter Hallenfläche (HF) im Sinne dieser Satzung ist die Räumlichkeit mit der Sportfläche in der Halle (Spielfeld, Laufbahn und dergleichen) zu verstehen. Die Flächen von Nebenräumen, Verkehrsflächen, Besucherflächen und dergleichen zählen nicht zur Hallenfläche. Besucherflächen im Sinne dieser Satzung sind die für den Aufenthalt von Besuchern vorgesehene Seiten- und Randflächen der Spielfelder sowie Besuchertribünen.