

Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)

Stand 12.08.2025

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.) die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573 ff.) geändert worden ist, und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Neufahrn b.Freising folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen

- (1) ¹Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Neufahrn b.Freising.
²Ausgenommen hiervon sind Vorhaben, für welche entsprechend der Bayerischen Bauordnung keine Stellplätze nachzuweisen sind.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.
- (3) 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.
- (4) 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 KFZ-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

- (1) ¹Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. ²Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

- (2) ¹Die Zahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach der Anlage 1 zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. ²Ist 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) ¹Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. ²Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) ¹Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. ²Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.
- (5) Die einzelnen Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen getrennt voneinander benutzbar sein.
- (6) Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.
- (7) Der Vorplatz vor Garagen gilt nicht als Stellplatz und Fahrradabstellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 3

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

- (1) Der Stellplatz für Personenkraftwagen muss mindestens 5,00 m lang sein. Dessen 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) Flachdächer von Garagenanlagen (auch Tiefgaragenabfahrten) und Abstellanlagen sind zu begrünen soweit sie nicht zur Stromgewinnung (Photovoltaik) oder zur Solarthermienutzung genutzt werden.
- (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 ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. ²Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. ³Grundsätzlich ist eine oberflächliche Versickerung anzustreben.
- (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) Ab 25 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist für Menschen mit Behinderung ein notwendiger Stellplatz auf dem Grundstück mit den Anforderungen nach den jeweils technisch gültigen Bestimmungen nachzuweisen.
- (7) Bei Vorhaben ab einem regulären Stellplatzbedarf von 20 Stellplätzen bzw. Fahrradabstellplätzen sind mindestens 10% der Plätze mit Lademöglichkeiten für Elektro-Fahrzeuge zu versehen.
- (8) 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.

§ 4

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) ¹Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. ²Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem 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) ¹Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. ²Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. ³Der 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.
- (4) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (5) ¹Der Ablösungsbetrag wird auf 20.000,- Euro festgesetzt. ²Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.

- (6) Wird für eine Anlage ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, so kann im Einzelfall die Stellplatzpflicht der nach Anlage 1 notwendigen Stellplätze in einem Ablösungsvertrag durch Übernahme der Kosten für die Herstellung erfüllt werden.
²Die Entscheidung über den Abschluss eines solchen Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde.

§ 5 **Abweichungen**

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

§ 6 **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 3 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7 **Inkrafttreten, Übergangsregelung**

- (1) 'Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder vom 29.10.2018 (Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung), 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.

Neufahrn b.Freising, den 26.08.2025


Franz Heilmeyer
Erster Bürgermeister



Anlage 1 zu § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Kfz.)	Abstellplätze (Fahrrad)	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude			
1.1	Gebäude mit Mietwohnungen mit Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz	0,5 Stellplätze je Wohnung	1,5 Abstellplätze je Wohnung	—
1.2	Gebäude mit Wohnungen unter 50 m ² Wohnfläche ³⁾	1 Stellplatz je Wohnung	1 Abstellplatz je Wohnung	
1.3	Wohnungen ab 50 m ² Wohnfläche ³⁾	2 Stellplätze je Wohnung	1 Abstellplatz je angefangene 30 m ² Wohnfläche ³⁾	
1.4	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	1 Abstellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Abstellplätze	75
1.5	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	1 Abstellplatz je 5 Betten	10
1.6	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	1 Abstellplatz je 4 Betten	10
1.7	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	1 Abstellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Abstellplätze	50
1.8	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	1 Abstellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Abstellplätze	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹⁾	1 Abstellplatz je angefangene 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	1 Abstellplatz je angefangene 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Abstellplätze	75
3.	Verkaufsstätten			
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	1 Abstellplatz je angefangene 40 m ² Verkaufsfläche, mindestens 2 Abstellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	1 Abstellplatz je angefangene 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	1 Abstellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	1 Abstellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	1 Abstellplatz je 30 Sitzplätze	90

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Kfz.)	Abstellplätze (Fahrrad)	hiervon für Besucher in %
5.	Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	1 Abstellplatz 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	1 Abstellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Abstellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche	1 Abstellplatz 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	1 Abstellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Abstellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	1 Abstellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	—
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	1 Abstellplatz je 10 Kleiderablagen	—
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	1 Abstellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Abstellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	2 Abstellplätze je Spielfeld	—
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	2 Abstellplätze je Spielfeld zusätzlich 1 Abstellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	6 Abstellplätze je Minigolfanlage	—
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	4 Abstellplätze je Bahn	—
5.12	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	1 Abstellplätze je 5 Boote	—
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	1 Abstellplatz je angefangene 40 m ² Sportfläche	—
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	1 Abstellplatz je angefangene 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	1 Abstellplatz je angefangene 20 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Abstellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurantbetrieb Zuschlag nach den Nm. 6.1 oder 6.2	1 Abstellplatz je 6 Betten, bei Restaurantbetrieb Zuschlag nach den Nm. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	1 Abstellplatz 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

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Kfz.)	Abstellplätze (Fahrrad)	hiervon für Besucher in %
-----	----------------	-----------------------------	-------------------------	---------------------------

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	5 Abstellplätze je Klasse	10
-----	---	---	---------------------------	----

8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	1 Abstellplatz je 10 Studierende	
-----	-------------	--------------------------------	----------------------------------	--

8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	je Gruppe 3 Abstellplätze	
-----	---	---	---------------------------	--

8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	Je Gruppe 3 Abstellplätze	
-----	-------------------------------------	--------------	---------------------------	--

8.5	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	1 Abstellplatz je 15 Besucherplätze	
-----	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	--

8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	1 Abstellplatz je 10 Auszubildende	
-----	--	----------------------------------	------------------------------------	--

9.	Gewerbliche Anlagen			
-----------	----------------------------	--	--	--

9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	1 Abstellplatz je angefangene 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10
-----	----------------------------------	--	--	----

9.2	Lageräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	1 Abstellplatz je angefangene 100 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	—
-----	---	---	---	---

9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	1 Abstellplatz je Wartungs- oder Reparaturstand	—
-----	--------------------------	--	---	---

9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	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	1 Abstellplatz je 3 Kleingärten	—
------	--------------------	-------------------------------	---------------------------------	---

10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	1 Abstellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Abstellplätze	—
------	-----------	--	--	---

1) NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

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

3) Die Wohnfläche berechnet sich nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen fließen zu 50% in die Wohnflächenberechnung ein.