



Satzung der Gemeinde Fahrenzhausen über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) in der Fassung der 2. Änderungssatzung

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Fahrenzhausen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Fahrenzhausen mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,

- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.

Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3 Anzahl der Stellplätze

(1) Die Anzahl der notwendigen und herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Anlage, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).
- (2) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.
- (3) Sofern baurechtlich möglich, kann die Stellplatzpflicht auch durch die Errichtung entsprechender Garagenstellplätze erfüllt werden (Art. 2 Abs. 8 BayBO).
- (4) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, der im Ermessen der Gemeinde liegt. Die Höhe der Ablösesumme für einen Stellplatz wird nach folgender Formel ermittelt:

$$A = (V + K) \times \frac{1}{2} F.$$

Dabei bedeuten:

A: Ablösebetrag in € (Abrundung auf volle 10 €);

V: Verkehrswert des Baugrundstückes je m² in €;

K: Herstellungskosten der Stellplatzfläche je m² in €; diese sind mit 130 € anzusetzen;

F: erforderliche Stellplatzfläche in m².



§ 5 Ausstattung von Stellplätzen

Notwendige Zufahrten zu Stellplätzen oder zu Garagen (wie z. B. Stauräume vor Garagen) müssen freigehalten werden und dürfen nicht als Stellplatz gerechnet werden.

Es ist eine naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder Ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

Duplex- bzw. Mehrfach-Parker sind nicht gewünscht. Je Duplex- bzw. Mehrfach-Parker wird nur 1 Stellplatz als geeignet im Sinne von Art. 47 Abs. 1 BayBO anerkannt und beim geforderten Stellplatzschlüssel entsprechend berücksichtigt.

§ 6 Abweichungen

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fahrenzhausen, den 18. März 2008

Joh. Kißlinger

(1. Bürgermeister)



Anlage zu § 3 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fahrenzhausen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mitwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	–
1.1.1	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 Stellplätze für die Hauptwohnung, zusätzlich 1 Stpl. je angefangene 40 m ² Nutzfläche der Einliegerwohnung, max. jedoch 2 Stpl. je Einliegerwohnung	–
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, Schaulaulen, 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	–
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-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–



5.12	Bootshäuser und Boots- liegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	–
6.	Gaststätten und Beherber- gungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Ver- gnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ¹⁾ , mind. 3 Stell- plätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungs- betriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurati- onsbetrieb Zuschlag nach 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 örtli- cher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kran- ke	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, Be- rufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stell- platz 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	Jugendfreizeitheim und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.6	Berufsbildungswerke, Aus- bildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
9.	Gewerbliche Anlagen		



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 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.6	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ²⁾	–
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

1) NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung

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

Fahrenzhausen, den 18. März 2008

Joh. Kißlinger
(1. Bürgermeister)

Die Satzung wurde am 01.04.2008 öffentlich bekannt gemacht und trat am 09.04.2008 in Kraft.

Die 1. Änderung vom 14.12.2017 wurde am 20.12.2017 öffentlich bekannt gemacht und trat am 21.12.2017 in Kraft.

Die 2. Änderung vom 18.08.2025 wurde am 20.08.2025 öffentlich bekannt gemacht und trat am 01.09.2025 in Kraft.