

**Satzung der Gemeinde Fahrenzhausen
über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung
(Stellplatzsatzung)
in der Fassung der 1. 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 nach Art. 47 BayBO herzustellenen Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen, die in der Anlage aufgeführt sind, zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z. B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

§ 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 frei gehalten 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 Stellplatzbedarf der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fahrenzhausen

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	zusätzl. Stellplätze für Besucher
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	2 Stpl. (je Wohnung)	-
1.2	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 Stpl. für die Hauptwohnung, zusätzlich 1 Stpl. je angefangene 40 m ² Nutzfläche der Einliegerwohnung, max. jedoch 2 Stpl. je Einliegerwohnung	-
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	ab 6 Wohneinheiten
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stpl. je Wohnung	1 Stpl. je angefangene 3 Wohnungen
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	-
1.6	Wohnheime	1 Stpl. je Bewohner	1 Stpl. je 10 Bewohner
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 150 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Fitnesscenter u. dgl.)	1 Stpl. je 20 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 4 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 30 m ² Nutzfläche
2.3	Schulungsräume	1 Stpl. je 5 - 10 Sitzplätze (Mittel: 7 Sitzplätze)	-
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je 30 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je 10 m ² Verkaufsnutzfläche



4	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
4.1	Gaststätten	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je 10 m ² Nettogastraumfläche
4.2	Hotels, Pensionen, Kurheime u. ähnliche Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je 2 Betten, f. zugehörigen Restaurantsbetrieb Zuschlag nach 4.1
4.3	Diskotheiken, Tanzlokale	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je 2 Sitzplätze
4.4	Vergnügungsstätten i.S.v. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO (z.B. Spielothek, Spielhalle)	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je 5 m ² Nutzfläche
5	Gewerbliche Anlagen		
5.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je angefangene 100 m ² Nutzfläche
5.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m ² Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte	-
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- o. Reparaturstand	-
5.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	-
5.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 Stpl. je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mind. 10 Kraftfahrzeuge	-
5.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	

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.