

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

Entwurf Stand 05.05.2022

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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 796) geändert worden ist, und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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 allseits umschlossene Räume in Gebäuden oder Gebäudeteilen, die Stellplätze enthalten. ³Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Stellplätze, solange sie keine geschlossenen seitlichen Begrenzungen aufweisen. Ansonsten gelten sie als offene Garagen. ⁵Abstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. ⁶Fahrradabstellanlagen sind bauliche Anlagen zum geordneten Abstellen mehrerer Fahrräder. ⁴Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk-, und Lagerräume für Kraftfahrzeuge oder Fahrräder sind keine Stellplätze, Abstellplätze oder Garagen.
- (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, Mähdrescher, Spritzgeräte usw.) gelten nicht als Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung.
- (4) Fahrräder sind zweirädrige Fahrzeuge, deren Räder hintereinander angeordnet sind und die durch Treten der Pedale durch Muskelkraft, ggf. mit Unterstützung durch einen Elektromotor, angetrieben werden. Elektrisch angetriebene Fahrräder, die nicht mehr als 600 Watt Motorleistung aufweisen und aus eigener Kraft nicht mehr als 25 km/h auf ebener Fahrbahn erreichen, sind ebenfalls Fahrräder im Sinne dieser Satzung.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Abstellplätzen, Zahl der erforderlichen Stellplätze und Abstellplätze

- (1) Neben der Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß BayBO Art. 47 (1) besteht nach dieser Satzung gleichermaßen eine Pflicht zur Herstellung der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen.

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich grundsätzlich nach Anlage 1 dieser Satzung. Die Zahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze ist für jede Nutzungseinheit separat zu ermitteln und anschließend zu addieren. Bruchteile von Stellplätzen und Abstellplätzen sind sodann unter 0,5 abzurunden, ansonsten ist auf die nächste Ganzzahl aufzurunden. Ist eine Nutzung nicht in Anlage 1 aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der vom Bayer. Staatsministerium des Inneren aufgrund BayBO Art. 47 (2) Satz 1 erlassenen Rechtsverordnung, gegebenenfalls auch durch Analogiebildung, zu ermitteln.
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach §2 (2) dieser Satzung kann auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit reduziert werden, wenn für die Baumaßnahme durch Grundbucheintrag oder in einem städtebaulichen Vertrag gesichert ist, dass die herzustellenden Wohnungen dauerhaft vermietet werden und einer mindestens 20-jährigen Mietpreisbindung unterliegen, bei welcher die ortsübliche Miete um mindestens 25% unterschritten wird. Die Zahl der notwendigen Abstellplätze nach §2 (2) dieser Satzung bleibt unverändert. Die ortsübliche durchschnittliche Miete für das Gemeindegebiet Neufahrn wird hierfür zum 01.01.2022 auf 13,00 € / m² festgestellt und ist gemäß Verbraucherindex Bayern des Landesamts für Statistik für Wohnungsmieten jährlich zu indizieren. Der Antragsteller hat hierrüber jährlich den Nachweis zu erbringen. Entfällt die Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Regelung während der Laufzeit sind die fehlenden Stellplätze in voller Höhe abzulösen. §6 (5) gilt sinngemäß auf die Laufzeit bezogen.
- (3) Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach §2 (2) dieser Satzung kann um 50% reduziert werden, wenn die Baumaßnahme eine Nutzungsänderung einer Bestandsimmobilie in eine gewerbliche Nutzung beinhaltet und innerhalb der Zone gemäß Anlage 2 zu dieser Satzung liegt. Die Zahl der notwendigen Abstellplätze nach §2 (2) dieser Satzung bleibt unverändert.

§ 3

Allgemeine Bestimmungen zum Nachweis der Stellplätze und Abstellplätze

- (1) Stellplätze, Garagen und Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.
- (2) Stellplätze, Garagen und Abstellplätze müssen jeweils einzeln unabhängig voneinander benutzbar sein. Der Vorplatz vor Garagen gilt somit nicht als Stellplatz oder als Fahrradabstellplatz im Sinne dieser Satzung.
- (3) Ein Nachweis von Stellplätzen und Abstellplätzen auf ein und derselben Fläche ist bei bestimmten Verkehrsquellen gemäß Anlage 1 zulässig. ²Damit ist gemeint, dass mithilfe von Fahrradabstellanlagen das Abstellen von Fahrrädern auf nicht von Kraftfahrzeugen genutzten Stellplätzen ermöglicht wird.
- (4) Für Nutzungen auf einem Grundstück, die sich zeitlich nicht überschneiden, kann die Mehrfachnutzung vorhandener oder zu schaffender Stellplätze und Abstellplätze zugelassen werden, wenn die Rechtssicherheit der Umsetzung gewährleistet und durch den Antragsteller nachgewiesen ist.
- (5) Bei Anlagen mit regelmäßigem Verkehr durch Lkw, Lieferwagen, Motorrädern oder Bussen sind für diese Fahrzeuge eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen herzustellen. Dies gilt sinngemäß auch für Lastenfahrräder und Fahrräder mit Anhängern.

- (6) Die Herstellung von Stellplätzen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks gemäß BayBO Art. 47 (3) Nr. 2 kann nur zugelassen werden, wenn unter Ausnutzung aller gegebenen Möglichkeiten die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nicht geschaffen werden können oder triftige Gründe für die räumlich getrennte Anordnung der Stellplätze vorliegen. Die notwendigen Abstellplätze sind stets auf dem Baugrundstück herzustellen

§ 4

Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen, Ausstattung mit Elektroladestationen

- (1) Der Standort von oberirdischen Garagen, Carports und Stellplätzen ist so zu wählen, dass diese auf kürzest möglichem Weg von der öffentlichen Erschließungsfläche aus erreicht werden können.
- (2) Der Stellplatz für Personenkraftwagen muss bei Anordnung senkrecht zur Fahrbahn mindestens 5,00 m lang sein, bei Anordnung parallel zur Fahrbahn 6,00 m. Die 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. Er muss barrierefrei nutzbar sein.
- (3) Der Stellplatz für Lkw bzw. Omnibusse muss den Fahrzeugmaßen entsprechend eine ausreichende und zweckmäßige Größe aufweisen. Er muss für Lkw mindestens 12,00 m lang sein und für Reisebusse mindestens 13,50 m. Die Breite muss mindestens 3,00 m betragen. Ist auf dem Stellplatz das Be- und Entladen bzw. das Ein- und Aussteigen beabsichtigt, ist eine zusätzlich Breite von mindestens 1,00 m erforderlich.
- (4) Nicht überdachte Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster etc.) und mit versickerungsfähigem Unterbau herzustellen.
- (5) Stellplatzflächen sowie Flächen der Zufahrten müssen über eine eigene Entwässerung verfügen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (6) Vor Garagentoren und sonstigen, die freie Zufahrt zu Grundstücken und Stellplätzen hindernden, Anlagen ist ein Stauraum von 5 m freizuhalten. Bei einer Verwendung von ferngesteuerten, elektrisch betriebenen Toren ist eine Reduzierung auf 3 m zulässig, ebenso bei Carports in der Form offener Garagen. Carports gemäß §1 (2) benötigen keinen Vorplatz.
- (7) Oberirdische Stellplätze sind durch standortheimische Laubbäume zu gliedern. Dabei ist je 3 Stellplätze ein Baum mit Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Die unversiegelte Mindestpflanzfläche je Baum beträgt 10 m² und ist zu begrünen.
- (8) Besucherstellplätze müssen leicht auffindbar und auf kurzem Weg erreichbar sein. Sie müssen kenntlich gemacht sein. Bei Nachweis in einer Tiefgarage mit Tor muss die Zugänglichkeit für Besucher durch ein Klingelsprechsystem gewährleistet sein.

- (9) Ab 25 notwendigen Stellplätzen ist für Menschen mit Behinderung ein zusätzlicher Behindertenstellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
- (10) Es sind mindestens 10% der Stellplätze auf dem Grundstück mit Lademöglichkeiten für Elektro-Fahrzeuge zu versehen. Es ist stets auf eine ganze Zahl aufzurunden.

§ 5

Größe und Beschaffenheit von Abstellplätzen, Ausstattung mit Elektroladestationen

- (1) Pro Fahrradabstellplatz ist bei ebenerdiger Anordnung eine Mindestfläche von 1,80 m Länge und 0,80 m Breite vorzusehen. Bei höhenversetzter Anordnung genügt eine Breite von 50 cm, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird. Bei Verwendung sogenannter Anlehnbügel können pro Bügel zwei Abstellplätze nachgewiesen werden. Hierfür ist eine Breite der Abstellfläche von 100 cm pro Bügel erforderlich. Für Fahrräder mit Anhänger und Lastenfahrräder ist pro Abstellplatz eine Fläche von 3 m² vorzusehen.
- (2) Jeder senkrecht angeordnete Abstellplatz muss von einer angrenzenden Bewegungsfläche mit einer Tiefe von mindestens 2,00 m aus direkt zugänglich sein.
- (3) Bei Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten sind die Abstellplätze als überdachte, umschlossene und absperrbare Räume herzustellen. Mindestens 50 % dieser Stellplätze sind oberirdisch herzustellen (z.B. als Fahrradhaus). Besucherstellplätze sind frei zugänglich nahe des Gebäudeeingangs vorzusehen.
- (4) Bei allen Nichtwohnnutzungen sind mindestens 50 % der notwendigen Abstellplätze als überdachte Abstellplätze zu erstellen.
- (5) Fahrradabstellplätze, die frei zugänglich sind, sind mit Fahrradständern auszustatten, in denen ein Fahrrad kippsicher und ohne die Gefahr der Verformung der Felge steht. Es muss ein diebstahlsicheres und einfaches Anschließen des Fahrradrahmens möglich sein. Die Fahrradständer müssen der DIN 79008 entsprechen.
- (6) Abstellplätze müssen 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.
- (7) Bei Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten, Verkaufsstätten und Betreuungseinrichtungen für Kinder unter 6 Jahren sind 10 % der Abstellplätze als Flächen für Fahrräder mit Anhänger bzw. Lastenfahrräder auszubilden, bei Sportstätten und Versammlungsstätten 5 %. Es ist stets auf eine ganze Zahl aufzurunden.
- (8) Es sind 10 % der Abstellplätze mit Elektroladestationen auszurüsten. Es ist stets auf eine ganze Zahl aufzurunden.

§ 6

Ablösung der Stellplatz- und Abstellplatzpflicht

- (1) Die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze kann durch Zahlung eines Ablösebetrags gemäß BayBo Art. 47 (3) Nr. 3 an die Gemeinde erfüllt werden. Der Abschluss des Ablösungsvertrags liegt im Ermessen der Gemeinde.

- (2) 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.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (5) Verringert sich der Stellplatzbedarf durch Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage, für die ein Ablösevertrag geschlossen wurde, innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss der Ablösevereinbarung, so verringert sich der Ablösebetrag um die Anzahl der nicht mehr erforderlichen Stellplätze ganz oder teilweise. In diesem Fall erstattet die Gemeinde dem Vertragspartner den für die nicht mehr erforderlichen Stellplätze bezahlten Ablösebetrag zurück, wobei sich der Betrag pro abgelaufenem Jahr seit Abschluss der Vereinbarung jeweils um 1/5 reduziert. Entsprechendes gilt, wenn innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss der Ablösevereinbarung nachträglich geeignete Stellplätze auf dem Baugrundstück zusätzlich hergestellt werden.
- (6) Bei Vorhaben mit mehr als 3 Wohneinheiten im Hauptort Neufahrn ist die Ablöse eines Teils der notwendigen Stellplätze gemäß Anlage 1, maximal die die Anzahl der Wohneinheiten übersteigende Zahl der notwendigen Stellplätze, auf der Grundlage des „Leitfadens Qualifiziertes Mobilitätskonzept Neufahrn“ (Anlage 3) möglich. In diesem Fall ist der Ablösebetrag gemäß § 6 (2) solange nicht fällig, solange das vereinbarte qualifizierte Mobilitätskonzept aufrechterhalten wird. Dies ist durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich zu sichern. Die Stellplatzpflicht gilt als erfüllt, sobald 75% des Ablösebetrags gemäß §6 (2) für das Vorhalten der vereinbarten Mobilitätsangebote aufgewendet worden ist. Der Antragsteller hat die Aufwendungen für das vereinbarte Mobilitätskonzept jährlich der Gemeinde nachzuweisen. Unterbleibt die Bereitstellung der Mobilitätsangebote bevor 75 % der Ablösesumme aufgewendet worden sind, so ist der Restbetrag ab Einstellung der Mobilitätsangebote bis zur vollen Höhe der Ablösesumme 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 6 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 9 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 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

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.	<u>Wohngebäude</u>				
1.1	Einfamilienhäuser,	2 Stellplätze	1 Abstellplatz je 30 m ² Wohnfläche ¹⁾		nein
1.2.	Mehrfamilienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m² Wohnfläche¹⁾ 1,5 Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche¹⁾ von mehr als 50 m² 2 Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche¹⁾ von mehr als 120 m²	1 Abstellplatz je 30 m ² Wohnfläche ¹⁾	jeweils 25%	nein
1.3	Gebäude mit Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen^{a)} -allgemein -für Einkommensschwache^{b)}	1 Stellplatz je 3 Wohnungen 1 Stellplatz je 6 Wohnungen	1,5 Abstellplätze je Wohnung 1,5 Abstellplätze je Wohnung	jeweils 1 Stell- und Abstellplatz je 4 Wohnungen jeweils 1 Stell- und Abstellplatz je 6 Wohnungen	nein nein

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombination der Stell und Fahrradabstellplatz zulässig?
1.4	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
1.5	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 3 Betten	1 Abstellplatz je 1 Bett	jeweils 10%, mind. jeweils 1 Stell- und Abstellplatz	nein
1.6	Arbeiterwohnheime, Gemeinschaftsunterkünfte, 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
1.7	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3 Stellplätze	1 Abstellplatz je 2 Betten		nein
1.8	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

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombination der Stell und Fahrradabstellplatz zulässig?
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
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

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombination der Stell und Fahrradabstellplatz zulässig?
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
4.	<u>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</u>				
4.1	Gaststätten aller Art	1 Stellplatz je 10 m ² Gast-fläche (GastF) ⁵⁾ , zusätzlich 1 Bus-parkplatz je 200 m ² GastF ⁵⁾	1 Abstellplatz je 10 m ² Gast-fläche ⁵⁾	jeweils 90%	ja
4.2	Freischankflächen, Bier-, Wirtsgärten	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 Beherbergungsbetriebe (z.B. Jugendherbergen, private Zimmervermietung)	1 Stellplatz je Übernachtungsraum zusätzlich 1 Busparkplatz je 30 Übernachtungsräume für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 4.1	1 Abstellplatz je 10 Übernachtungsräume für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 4.1		nein
4.4	Diskotheiken, Tanzlokale	1 Stellplatz je 10 m ² GastF ⁵⁾	1 Abstellplatz je 10 m ² GastF ⁵⁾	jeweils 90 %	ja
4.5	Sonstige Vergnügungstätten, 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-, Verwaltungsbereich	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
5.2	<u>Kraftfahrzeugwerkstätten, Tankstellen, Waschplätze</u> (je nach Betriebsform Summe aus 5.2.1 – 5.2.7)				
5.2.1	Kraftfahrzeugwerkstätten	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

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombination der Stell und Fahrradabstellplatz zulässig?
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
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. Gemeindekirchen, Synagogen, Moscheen, Tempel	1 Stellplatz je 15 m ² Nutzfläche ²⁾	1 Abstellplatz je 10 m ² Nutzfläche ²⁾	jeweils 90%	ja

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombination der Stell und Fahrradabstellplatz zulässig?
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. -stadion 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, Eisstockschützen, 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
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

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze	Zahl der Stell- und Fahrradabstellplätze für Besucher	Kombination der Stell und Fahrradabstellplatz zulässig?
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
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, Berufsober-, 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)	3 Stellplätze je Unterrichtsraum	3 Abstellplätze je Unterrichtsraum	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.