



**Stellplatzsatzung  
der  
Gemeinde Frasdorf**

**VOM 23. FEBRUAR 2016**

## STELLPLATZSATZUNG Vom 23.02.2016

Die Gemeinde Frasdorf erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 und Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588), geändert durch § 1 Nr. 13 G zur Bereinigung des Landesrechts vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 GVBl. S. 796 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) folgende Satzung:

### **ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

#### § 1

##### Anwendungsbereich

Diese Satzung regelt die notwendige Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeträge bei der Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sowie bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen.

#### § 2

##### Begriffsbestimmungen

1. **Anlagen** sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinn des Art. 1 Abs. 1 Satz 2 BayBO.
2. **Stellplätze** sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen.
3. **Aufenthaltsräume** sind bei Wohnungen alle Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (insbesondere Wohn- und Schlafräume, Wohndielen, Wohnküchen).
4. **Nutzflächen (NF)** im Sinne dieser Satzung sind die Grundflächen mit Nutzungen gem. DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nrn. 1 bis 6, jedoch ohne Flächen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen und keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf auslösen, also insbesondere ohne Flächen für sanitäre Anlagen, Abstellräume, Stellplätze, Besprechungszimmer, Kopierräume, Archivräume, Personal- und Gemeinschaftsräume, Kantinen, Garderoben, Wartezimmer, Laborräume, Küchen, Lagerräume und Kühlräume, soweit sie nicht selbständige Nutzungseinheiten darstellen.
5. **Gastraumflächen (GastF)** im Sinne dieser Satzung sind alle Nutzflächen im Sinne der Ziff. 4, in denen sich Gäste zur Bewirtung aufhalten einschließlich des Thekenbereichs und der Bewegungsflächen innerhalb des Gastraums ohne Windfang.

## STELLPLATZSATZUNG

### **NOTWENDIGE STELLPLÄTZE UND ERMITTLUNG DES STELLPLATZBEDARFS**

#### § 3

##### Notwendige Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge bemisst sich nach der Anlage 1. Für Sonderfälle, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

#### § 4

##### Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei gewerblichen Anlagen

Der Stellplatzbedarf ist bei gewerblichen Anlagen in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die Zahl der Beschäftigten zugrunde gelegt werden (mind. 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte).

#### § 5

##### Mehrere Nutzungsarten, Doppelnutzung von Stellplätzen

Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Die Zahlen, die sich für die einzelnen Nutzungen ergeben, sind zu addieren und bilden den Gesamtbedarf. Steht diese Summe in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, weil die Stellplätze zu unterschiedlichen Tages- bzw. Nachtzeiten benutzt werden, so kann sie entsprechend vermindert und eine Doppelnutzung zugelassen werden.

#### § 6

##### Rundung

Ergibt sich bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs für die jeweiligen Nutzungen keine natürliche Zahl, so ist der Betrag bei Werten unter 1 aufzurunden, im Übrigen nach mathematischen Regeln auf- bzw. abzurunden. Die Rundung erfolgt nach der Stellplatzermittlung für jede Nutzungseinheit.

### **STELLPLÄTZE FÜR LKW, BUSSE UND FAHRRÄDER**

#### § 7

##### Stellplätze für Lastkraftwagen

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lkw nachzuweisen.

#### § 8

##### Stellplätze für Busse

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Busse zu erwarten ist, ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

## STELLPLATZSATZUNG

### § 9

#### Stellplätze für Fahrräder

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind Stellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Fahrräder bemisst sich nach der Anlage 1. Für Sonderfälle, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln. §§ 5, 6 und 10 Sätze 1 und 2 gelten entsprechend.

## **BESUCHERSTELLPLÄTZE**

### § 10

#### Oberirdische Anlage der Besucherstellplätze, Ausnahmen

Besucherstellplätze sind in der Regel oberirdisch anzulegen. Sie müssen frei zugänglich sein und stets zweckbestimmt verwendet werden. Die Zweckbestimmung ist dinglich durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie in dieser Satzung vorgesehen sind oder eine zweckentsprechende Nutzung sichergestellt werden kann.

### § 11

#### Besucherstellplätze bei Wohngebäuden

(1) Bei Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern darf der zweite Stellplatz vor der Garage liegen.

(2) Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen ist bei Wohnungen mit bis zu 3 Aufenthaltsräumen und bei Wohnungen mit bis zu einschließlich 100m<sup>2</sup> Wohnfläche zusätzlich zum Bedarf gem. Anlage 1 Nr. 1.2 ein Besucherstellplatz für jede zweite Wohnung nachzuweisen. Bei Wohnungen mit mehr als 3 Aufenthaltsräumen und bei Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist für jede Wohnung zusätzlich zum Bedarf gem. Anlage 1 Nr. 1.2 ein Besucherstellplatz nachzuweisen. Abweichend von § 10 Satz 1 ist mindestens die Hälfte der Besucherstellplätze oberirdisch anzulegen.

## **GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN**

### § 12

#### Größe der Stellplätze, Zufahrts- und Rückstoßflächen

Zur Ermittlung der Größe der Stellplätze und der erforderlichen Zufahrts- und Rückstoßflächen sind die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) und die eingeführten technischen Regeln in der jeweils gültigen Fassung entsprechend anzuwenden.

### § 13

#### Grundstückszufahrten und Stellplatzanordnung

Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so gering wie möglich zu halten. Stellplätze sind aus diesem Grund so anzuordnen, dass diese über eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen und nicht direkt von der Verkehrsfläche angefahren werden können.

## STELLPLATZSATZUNG

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, wenn Gründe der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht entgegenstehen. Die Breite von Zufahrten ist auf die notwendige Durchfahrtsbreite von einem Pkw zu begrenzen. Soweit es die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erfordert, ist eine Zufahrtsbreite von zwei Pkw zulässig. Bei gewerblichen Nutzungen mit Lkw-Anfahrtsverkehr ist die Breite der Zufahrt auf die notwendige Durchfahrtsbreite für Lkw zu begrenzen.

### **STELLPLÄTZE als Duo oder Duplexparker**

#### § 14

##### Sicherheitsleistung

Werden notwendige Stellplätze als Duo- oder Duplexparker nachgewiesen oder werden Stellplätze in einer Tiefgarage in einer weiteren Tiefgaragenebene hergestellt, ist zur Gewährleistung der tatsächlichen Herstellung eine Sicherheitsleistung in Höhe von € 10.000 für jeden dadurch zusätzlich nachgewiesenen Stellplatz zu erbringen. Für Besucherstellplätze in Tiefgaragen gilt § 10 Satz 2 entsprechend.

### **STELLPLATZABLÖSE**

#### § 15

##### Stellplatzablöse

(1) Der ermittelte Stellplatzbedarf ist, soweit technisch und unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften möglich sowie wirtschaftlich zumutbar, in vollem Umfang auf dem Baugrundstück oder in rechtlich gesicherter Form auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nachzuweisen. Diese Verpflichtung kann ganz oder teilweise durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden.

(2) Für die Ablösung von Stellplätzen ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.

(3) Die Zustimmung zur Stellplatzablöse kann ganz oder teilweise erteilt werden, wenn insbesondere verkehrliche Gründe nicht entgegenstehen und eine ordnungsgemäße Erschließung gewährleistet ist. Dies gilt insbesondere für Nutzungen, die für ihren geordneten Betriebsablauf nicht darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf ihrem Betriebsgrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

(4) Die Zustimmung zur Ablöse setzt die Möglichkeit voraus, den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr durch ein ausreichendes öffentliches Park-Angebot angemessen zu bewältigen bzw. die Erreichbarkeit des Baugrundstücks durch ein angemessenes ÖPNV-Angebot sicherzustellen. Das Angebot muss zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme im erforderlichen Umfang bestehen bzw. zeitnah hergestellt werden.

#### §16

##### Höhe der Ablöse

Der Ablösebetrag wird unabhängig von der Art der Nutzung auf € 5.000 je Stellplatz festgesetzt.

## STELLPLATZSATZUNG

### SCHLUSSVORSCHRIFTEN

#### § 17

#### In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Frasdorf, den 24.02.2016



Steindlmüller  
1. Bürgermeisterin

#### Bekanntmachungsvermerk:

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Frasdorf vom 23.02.2016 wurde am 24.02.2016 in der Verwaltung der Gemeinde Frasdorf in der Hauptstraße 32, 83112 Frasdorf zur Einsicht während der allgemeinen Geschäftsstunden hinterlegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Gemeindetafeln in Frasdorf, Umrathshausen und Wildenwart hingewiesen. Die Anschläge wurden am 24.02.2016 angeheftet und am 24.03.2016 wieder abgenommen.

Frasdorf, den 24.03.2016



Steindlmüller  
1. Bürgermeisterin

## Anlage zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Frasdorf vom 23.02.2016

Seite 1 von 2

### Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für PKW
<b>1 Wohngebäude</b>		
1.1	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung
1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung
1.4	Kinder-, Jugend- Schülerinnen und Schülerwohn- und freizeitheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.
1.5	Studentinnen-, Studenten-, Schwestern- und Pfleger sowie Arbeiterinnen- und Arbeiterwohnheime	1 Stpl. Je 3 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.
1.7	Asylbewerberwohnheime- und Unterkünfte	1 Stpl. je 8 Betten, jedoch mind. 1 Stpl.
<b>2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/-innenverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stpl. je 20 qm, jedoch mindestens 3 Stpl.
<b>3 Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.2)</b>		
3.1	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 20 qm Verkaufsfläche
3.3	Großflächige Handels-, Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsfläche
3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsfläche, jedoch mind. 3 Stpl.
<b>4 Versammlungsstätten (ausser Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze, sowie 1 Stpl. je 5 Stehplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle)	1 Stpl. je 7 Sitzplätze
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 25 Sitzplätze
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 15 Sitzplätze
<b>5 Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucher/-innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. 250 qm Sportfläche
5.2	Sportplätze und -stadien mit Besucher/-innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. 250 qm Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. Je 5 Besucher/innenplätze
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 8 Besucher/-innenplätze
5.4	Tanz-, Ballett, Fitness- und Sportschulen	1 Stpl. je 20 qm Sportfläche
5.5	Hallen- und Saunabäder	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. Je 15 Besucher/-innenplätze

## Anlage zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Frasdorf vom 23.02.2016

Seite 2 von 2

5.6	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 qm Grundstücksfläche
5.7	Tennisplätze	4 Stpl. je 1 Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 5 Besucher/-innenplätze
5.8	Minigolfplätze	6 Stpl.
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn
5.10	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze	1 Stpl. je Boot
5.11	Vereinshäuser und -anlagen, soweit nicht unter 5.1-5.10 aufgeführt	1 Stpl. je 20 qm
<b>6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Bistros, u.ä.	1 Stpl. 10 qm Nutzfläche
6.2	Vergnügungsgaststätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietes, Spielcasinos, Automatenhallen	1 Stpl. 5 qm Nutzfläche (siehe Ziff. 11.1)
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach 6.1
6.4	Jugendherbergen	2 Stpl. je 100 Betten
<b>7 Krankenhäuser</b>		
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. 3 Betten
7.2	Pflegeheime	1 Stpl. 8 Betten
<b>8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/-innen
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/-innen, zusätzlich je 1 Stpl. Je 10 Schüler/-innen über 18 Jahre
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler/-innen
8.4	Fachschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 4 Studierende
8.5	Kindergärten Kindertagesstätten u.ä.	5 Stpl. je Gruppenraum
8.6	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.
<b>9 Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 60 qm Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 qm Nutzfläche
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Waschanlage
9.5	Automatische Waschstraße	5 Stpl. je Gruppenraum
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 Stpl. je Waschplatz
<b>10 Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 Stpl. je 2 Nutzungseinheiten
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000 qm Grundstücksfläche, jedoch mind. 5 Stpl.
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 Stpl. je 300 qm Nutzfläche
<b>11 Anwendungsbestimmungen</b>		
11.1	Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht (DIN 277)	
11.2	Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme der Flure, Treppenträume, Toiletten, Waschräume und Garagen (DIN 277)	
11.3	Soweit als Bemessungsgrundlage Nutzfläche oder Verkehrsfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend	