

Satzung der Gemeinde Zorneding über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung – GaFStS)

Die Gemeinde Zorneding erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 u. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Zorneding. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO in der ab dem 01.10.2025 geltenden Fassung.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellmöglichkeiten herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellmöglichkeiten herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO in der ab dem 01.10.2025 geltenden Fassung.
- (2) Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze bemisst sich nach Anlage 1 zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage 1 aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen KFZ- und Fahrradstellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage 1 zur Satzung und wenn dies nicht möglich ist, aus vergleichbaren Nutzungen der Anlage zur GaStellV zu ermitteln.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3 Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei 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.

Bestimmungen für Stellplätze für Kraftfahrzeuge

§ 4 Zusätzliche Bestimmungen

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne der Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
- (2) Für Anlagen, bei denen ein regelmäßiger Zu- und Abfahrtsverkehr mit Autobussen, Lastkraftwagen, sonstigen Liefer- und Betriebsfahrzeugen und/oder einspurigen Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für diese Fahrzeuge nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

§ 5 Beschaffenheit der Stellplätze

- (1) Ab einer Anzahl von 20 notwendigen Stellplätzen sind bei jedem Stellplatz die baulichen Voraussetzungen für eine jederzeitige Ausstattung mit einer Elektroladestation zu versehen, die mindestens die Anforderungen als Normalladepunkt für Elektroautos gem. der Ladesäulenverordnung (LSV) in der jeweilig geltenden Fassung erfüllt.
- (2) Stellplätze für Menschen mit Behinderung müssen eine Breite von mind. 3,50 m aufweisen.

§ 6 Anordnung und Gestaltung der Stellplätze

- (1) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Der Vorplatz vor Garagen, Carports und Stellplätze (Aufstellfläche) gilt nicht als Stellplatznachweis, die Stellplätze auf dem Grundstück müssen unabhängig voneinander sein.
Abweichend hiervon werden bei Einfamilienhäusern (mit einer Wohneinheit), Doppelhaushälften (mit einer Wohneinheit) und Reihenhäuser (mit einer Wohneinheit), sowie bei freiberuflichen Nutzungen, wenn der Bewohner und der Gewerbetreibende dieselbe Person sind, der Vorplatz vor Garagen, Carports und Stellplätze als 1 Stellplatz anerkannt.
Voraussetzung hierfür ist, dass der Vorplatz die Bestimmungen zum Einstellplatz der Garagen und Stellplatzverordnung (GaStellV) einhält.

- (2) Stellplatzflächen im Freien sind mit wasserdurchlässiger Befestigung und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen. Die Entwässerung von Stellplatz- und Zufahrtsflächen darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze für mehr als 10 Pkws sind im Freien durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 4 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungstreifen anzulegen. Stellplatzflächen größer als 200 m² im Freien sind zusätzlich zu durchgrünen.
- (3) Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 20 Grad Neigung von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn diese mind. 30% der Dachfläche ausmacht.

Bestimmungen für Stellplätze für Fahrradabstellmöglichkeiten

§ 7 Beschaffenheit von notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten

- (1) Notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten sind so herzustellen, dass sie gut zugängliche, ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen verkehrssicher erreichbar sind.
- (2) Notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten müssen eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und dem Fahrrad einen sicheren Stand ermöglichen. In Gebäuden sind auch andere gesicherte Fahrradabstellmöglichkeiten realisierbar.
- (3) Die Fläche einer notwendigen Fahrradabstellmöglichkeit darf 1,50 m² nicht unterschreiten. Diese Fläche darf bei Verwendung von geeigneten Ordnungssystemen unterschritten werden. Die Mindestabstände der Fahrräder in Ordnungssystemen betragen bei ebenerdiger Einstellung 70 cm, bei Hoch- und Tiefeinstellung 50 cm, jeweils gemessen ab dem Fahrradrahmen.
- (4) Bei Anlagen nach Anlage 1 Nr. 1 (wohngenutzte Anlagen) ist je 10 notwendiger Fahrradabstellmöglichkeiten der jeweils zehnte Abstellplatz für ein Lastenfahrrad mit einer Mindestbreite von 1,20 m und einer Mindestlänge von 2,80 m vorzusehen.
- (5) Bei Anlagen, die die Anforderungen nach Art. 48 BayBO (Barrierefreies Bauen) erfüllen müssen, sind zusätzlich zu den Anforderungen nach Absatz 4 für 3% der notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten, mindestens jedoch für 2 mehrspurige Fahrräder (Lastenfahrräder), geeignete Abstellflächen mit einer Mindestbreite von 1,20 m und einer Mindestlänge von 2,80 m vorzusehen.

§ 8 Anordnung und Gestaltung der Fahrradabstellmöglichkeiten

- (1) Notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten müssen grundsätzlich ungehindert und unabhängig voneinander nutzbar sein.
- (2) Stellflächen für Fahrradabstellmöglichkeiten im Freien sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen. Die Entwässerung von Stellplatz- und Zufahrtsflächen darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Sie sind durch Bepflanzung abzuschirmen, soweit sie nicht überdacht sind. Ab 10 notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten ist eine Überdachung vorzusehen.

Sonstige Regeln

§ 9 Abweichungen

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

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 2 – 8 dieser Satzung verstößt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro belegt werden.

§ 11 In Kraft treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 21.04.2008 außer Kraft.

Zorneding, 04.08.2025
Gemeinde Zorneding


Piet Mayr
Erster Bürgermeister



Anlage 1 zur Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung – GaFStS der Gemeinde Zorneding mit Beschluss vom 31.07.2025

Richtzahlenliste

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der PKW-Stellplätze (Stpl.)	Zahl der Fahrrad-Stellplätze (FStpl.)
1	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Wohnung bis 80 m ² Wohnfläche; 1,5 Stpl. je Wohnung über 80 m ² Wohnfläche bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stpl.	2 FStpl. je Wohnung bis 60 m ² Wohnfläche; 3 FStpl. je Wohnung über 60 m ² Wohnfläche; 4 FStpl. je Wohnung über 85 m ² Wohnfläche
1.2	Kinder-, Schüler- u. Jugendwohnheime	1 Stpl. je 20 Betten, mind. 2 Stpl. hiervon 75% für Besucher	3 FStpl. je 10 Betten
1.3	Studentenwohnheim	1 Stpl. je 5 Betten, hiervon 10 % für Besucher	3 FStpl. je 5 Betten
1.4	Schwestern-/Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stpl. je 4 Betten, hiervon 10 % für Besucher	2 FStpl. je 5 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- u. Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stpl. je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 2 Stellplätze hiervon 50 % für Besucher	2 FStpl. je 10 Betten
1.6	Obdachlosenheime	1 Stpl. je 30 Betten, mind. 2 Stpl. hiervon 10 % für Besucher	2 FStpl. je 20 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- u. Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 40 m ² NUF hiervon 20% für Besucher	2 FStpl. je angefangener 90 m ² NUF, mind. 3 FStpl.

2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- o. Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche (NUF), mind. 3 Stpl.; <u>hiervon</u> 75 % für Besucher	2 FStpl. je angefangener 70 m ² NUF, mind. 4 FStpl.
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stpl. je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mind. 2 Stpl. je Laden <u>hiervon</u> 75% für Besucher	1,5 FStpl. je angefangene 75 m ² Verkaufsfläche, ab 3 FStpl. mind. 1 FStpl. für mehrspurige Fahrräder
3.2	Waren- u. Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren)	1 Stpl. je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr <u>hiervon</u> 75% für Besucher	1,5 FStpl. je angefangene 75 m ² Verkaufsfläche, ab 3 FStpl. mind. 1 FStpl. für mehrspurige Fahrräder
4	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
4.1	Gaststätten	1. Stpl. je 10 m ² Gastfläche <u>hiervon</u> 75% für Besucher	1,5 FStpl. je 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Vergnügungstätten	1. Stpl. je 20 m ² NUF, mind. 3 Stpl. <u>hiervon</u> 90% für Besucher	1 FStpl. je angefangene 20 m ² NUF
4.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und anderen Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nr. 4.1 oder 4.2 <u>hiervon</u> 75% für Besucher	1 FStpl. je 10 Betten, zzgl. Gaststättenbereich nach Nr. 4.1 o. 4.2
5	Versammlungsstätten (außer Sportstätten)		
5.1	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	3 FStpl. je 10 Sitzplätze

		<u>hiervon</u> 90% für Besucher	
5.2	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitze <u>hiervon</u> 90% für Besucher	2,5 FStpl. je 10 Sitzplätze
6	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
6.1	Schulen	0,5 Stpl. je Klasse, <u>hiervon</u> 10% für Besucher	5 FStpl. je Klasse
6.2	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stpl. je 30 Kinder, mind. 2 Stellplätze	1 FStpl. je 10 Kinder mind. 5 FStpl.
6.3	Tageseinrichtung für bis zu 12 Kinder	1 Stpl.	3 FStpl.
7	Gewerbliche Anlagen		
7.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 m ² NUF <u>oder</u> je 3 Beschäftigte <u>hiervon</u> 10 % für Besucher	2 FStpl. je angefangene 150 m ² NUF, mind. 3 FStpl.
7.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m ² NUF <u>oder</u> je 3 Beschäftigte	2 FStpl. je angefangene 150 m ² NUF, mind. 3 FStpl.
7.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	0,5 FStpl. je Wartungs- o. Reparaturstand
8.	Sportstätten		
8.1	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche, <u>zusätzlich</u> 1 Stpl. je 15 Besucher	5 FStpl. je 300 m ² Sportfläche, <u>zusätzlich</u> 3 FStpl. je 15 Besucher
8.2	Turn- u. Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, <u>zusätzlich</u> 1 Stpl. je 15 Besucher	4 FStpl. je 50 m ² Hallenfläche, <u>zusätzlich</u> 3 FStpl. je 15 Besucher

NUF = Nutzfläche

