



## Satzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und von Fahrradabstellplätzen (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung)

vom 25.04.2024

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), folgende Satzung:

### § 1 Geltungsbereich und Ausnahmen

- (1) Diese Satzung gilt für die Zahl, Größe, Lage und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO und von Fahrradabstellplätzen im gesamten Stadtgebiet.
- (2) Regelungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, gehen dieser Satzung vor-

### § 2 Begriffe

- (1) **Stellplätze** und **Besucherstellplätze** sind gem. Art. 2 Abs. 8 Satz 1 BayBO Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen (Kfz) außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.
- (2) **Garagen** sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Carports sind offene Garagen.
- (3) **Stellplätze für Schwerbehinderte** sind Stellplätze, deren Anlage nach DIN 18040-3 zu bemessen ist.
- (4) **Fahrradabstellplätze** sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Fahrräder im Sinne der Satzung sind auch zulassungs-/versicherungsfreie Fahrräder mit elektrischer Antriebsunterstützung (kurz: „E-Bikes“), nicht jedoch anders motorisierte Fahrräder.

### § 3 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und von Fahrradabstellplätzen

- (1) Bei der Errichtung oder Änderung baulicher oder anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mittels Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze (notwendige Stellplätze) und Fahrradabstellplätze für Fahrräder (notwendige Fahrradabstellplätze) in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Gleiches gilt für die Änderung der Nutzung (ohne bauliche Veränderung) einer baulichen Anlage, wenn sich dadurch der Bedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen gegenüber der bisherigen Nutzung erhöht.
- (2) Die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen mit der Fertigstellung der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen. Wird eine Anlage in mehreren Abschnitten errichtet, so sind die für den einzelnen Bauabschnitt erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, sofern diese nicht ausschließlich in einer Gemeinschaftsanlage untergebracht sind.

- [3] Bei der Änderung baulicher oder anderer Anlagen oder deren Nutzungsänderung bleibt der bislang bauaufsichtlich genehmigte oder von einer Genehmigung freigestellte bzw. der anderweitig nachgewiesen rechtmäßig bestehende Bestand bei der Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradstellplatzpflicht außer Betracht.

#### § 4 Ermittlung der Anzahl der notwendigen und sonstigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- [1] Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Lage, Nutzung, Art und Umfang der baulichen oder anderen Anlage.
- [2] Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus den Richtzahlen zu dieser Satzung (Anlage 1) und den nachfolgenden besonderen Regelungen für Wohngebäude. Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer fünf an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Das in der Anlage 1 genannte Innenstadtgebiet ist in dem dieser Satzung beigefügten Lageplan (Anlage 2) dargestellt.
- [3] Für bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungen, die in dieser Satzung selbst oder in der Anlage 1 zu dieser Satzung nicht erfasst sind, gelten die Zahlen nach der Anlage zu § 20 der Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung. Sind bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungen auch in der GaStellV nicht aufgeführt, so richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen. Über die Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ist in diesem Fall im Einvernehmen mit der Stadt zu entscheiden.
- [4] Für bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungen, mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen.
- [5] Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- [6] Bei allen Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen mit drei oder mehr Wohneinheiten sowie bei öffentlich zugänglichen Bauten ist mindestens ein Stellplatz derart zu gestalten, dass bei Bedarf eine spätere Nutzung als Stellplatz für Schwerbehinderte möglich ist. Bei Wohnanlagen und öffentlich zugänglichen Bauten ab 50 notwendigen Stellplätzen sind 3 % der notwendigen Stellplätze für Schwerbehinderte herzustellen. Die Berechnung erfolgt jeweils unter Anwendung des Absatzes 2. Anforderungen an die allgemeine Barrierefreiheit von Vorhaben, die sich aus Art. 48 BayBO oder ggf. anderen fachgesetzlichen Regelungen ergeben, bleiben von dieser Satzung unberührt.
- [7] Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohngebäude beträgt für
- a) Einfamilienhäuser (Ziff. 1.1 der Richtzahlen), das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit 1 Wohnung → **2 Stellplätze**
  - b) Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen (Ziff. 1.2 der Richtzahlen) vorbehaltlich Buchst. c), d) und e)
    - je Wohnung mit einer Größe ≤ 40 qm: **0,0 Stellplätze**
    - je Wohnung mit einer Größe > 40 qm ≤ 75 qm: **1,0 Stellplatz**
    - je Wohnung mit einer Größe > 75 qm: **2,0 Stellplätze**
  - c) Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen (Ziff. 1.2 der Richtzahlen) im sozialen Wohnungsbau, solange die Wohnungen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ aufweisen
    - je Wohnung mit einer Größe ≤ 60 qm: **0,25 Stellplatz**
    - je Wohnung mit einer Größe > 60 qm: **0,50 Stellplatz**
  - d) Abweichend von Buchst. b) sind in Ortsteilen außerhalb der in Anlage 3 genannten Kernstadt **2 Stellplätze je Wohneinheit** herzustellen.

- e) Bei der Berechnung der Wohnfläche werden Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze nicht angerechnet, auch wenn sie ausschließlich zum Wohnraum gehören.

### § 5 Erfüllung der Stellplatzverpflichtung

- (1) Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Besteht das Baugrundstück aus mehreren Buchgrundstücken, so sind diese dauerhaft im grundbuchrechtlichen Sinne zu vereinigen, um eine Zuordnung der Stellplätze zum gesamten Bauvorhaben sicherzustellen.
- (2) Ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze, dazu zählen auch die nachzuweisenden Besucherstellplätze, auf dem Baugrundstück selbst nicht möglich, so kann deren Herstellung in einer vertretbaren Entfernung zum Baugrundstück, das bedeutet in der Regel eine Entfernung von bis zu 250 m Fußweg, gestattet werden, wenn
- a) ein geeignetes Grundstück dafür zur Verfügung steht und
  - b) dessen Benutzung für diesen Zweck auf Dauer gegenüber dem Freistaat Bayern und der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

### § 6 Lage und Beschaffenheit der Stellplätze

- (1) Notwendige Stellplätze können als Garagen oder Carports nachgewiesen werden, sofern die nachfolgenden Anforderungen an die Lage und die Beschaffenheit der Stellplätze Beachtung finden.
- (2) Die Mindestlänge für notwendige Stellplätze beträgt
- a) bei zur Fahrgasse senkrecht oder schräg angeordneten Stellplätzen 5,0 m und
  - b) bei parallel zur Fahrgasse angeordneten Stellplätzen 6,0 m.
- (3) Die lichte Breite für notwendige Stellplätze muss mindestens betragen
- a) **2,50 m**, wenn keine Längsseite
  - b) **2,60 m**, wenn eine Längsseite
  - c) **2,70 m**, wenn jede Längsseite
- des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist, und
- d) **3,50 m**, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Ausführung in Einklang mit DIN 18040-3 steht.
- (4) Technische Parkeinrichtungen (Hub-, Verschiebe- und sonstige Systeme zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Grundfläche) sind innerhalb von Tiefgaragen zulässig, sofern die Mindestanforderungen nach Absatz 2 und 3, gemessen auf der Parkplattform, für alle in dieser Weise ausgestatteten Stellplätze erfüllt werden ( $l = 5,00$  m und  $b = 2,50$  m) und alle Stellplätze über die gleiche Höhe, mindestens jedoch 2,0 m, verfügen.
- (5) Bei einer Anordnung der Stellplätze zu einer Fahrgasse im Winkel von 90 Grad („Senkrechtparker“) muss die Breite der Fahrgasse, die unmittelbar der Zu- oder Abfahrt der Stellplätze dient, mindestens 6,50 m betragen. Dies gilt auch für Fahrgassen, an denen nur einseitig Stellplätze angeordnet sind. Ansonsten gelten die Anforderungen aus der GaStellV, jedoch immer eine Fahrgassenbreite von mindestens 6,0 m.
- (6) Besucherstellplätze gemäß den Richtzahlen zu dieser Satzung (Anlage 1) sind in den Bauvorlagen als solche ausdrücklich darzustellen und in der Ausführung als solche deutlich kenntlich zu machen. Sie sind oberirdisch, unverschlossen, gut zugänglich und möglichst nah zum öffentlichen Raum anzulegen.
- Besucherstellplätze müssen bei Wohneigentumsanlagen im Gemeinschaftseigentum verbleiben und dürfen weder durch Teilung noch durch ein Sondernutzungsrecht der Besuchernutzung entzogen werden. Die Sicherung der Besucherstellplätze als Teil des Gemeinschaftseigentums erfolgt bei Wohngebäuden ab 10 Wohneinheiten durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen

Dienstbarkeit gem. §§ 1090 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für den Freistaat Bayern und die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde. Die Stadt behält sich vor, in regelmäßigen Abständen von den Eigentümern der Wohneinheiten einen Nachweis über den Bestand und der Zuordnung der Besucherstellplätze zu fordern.

Für den Fall, dass bei Mehrfamilienwohnhäusern im Sinne von § 4 Abs. 7 Buchst. b) der Stellplatznachweis dazu führt, dass für die Wohnungen keine Stellplätze nachgewiesen werden müssen, ist abweichend zu Ziffer 1.2 der Anlage 1 je angefangener fünf Wohnungen ein Besucherstellplatz nachzuweisen.

- [7] Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen im Sinne des § 4 Abs. 7 Buchst. b) sind die nachzuweisenden Stellplätze ausdrücklich den einzelnen Wohneinheiten zuzuordnen. Die Zuordnung hat so zu erfolgen, dass jede Wohneinheit mindestens über einen der notwendigen Stellplätze verfügt. Reicht die Anzahl der erforderlichen Stellplätze hierzu nicht aus, so ist die Zuordnung so vorzunehmen, dass je einer der erforderlichen Stellplätze einer der Wohnungen zugeordnet wird. Sofern sich die Zuordnung nicht aus der Eingabeplanung ergibt, ist diese der Stadt in schriftlicher Form gesondert vor Nutzungsaufnahme mitzuteilen. Die Stadt behält sich vor, in regelmäßigen Abständen von den Eigentümern der Wohneinheiten einen Nachweis über den Bestand und die Zuordnung der Stellplätze zu fordern.
- [8] Die Zu- bzw. Abfahrtsbreite je Baugrundstück kann insgesamt maximal 10 m betragen. Eine Abweichung hiervon ist zulässig bei der Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern ohne Grundstücksteilung, wenn die Zufahrtsbreite je Hauseinheit (Doppelhaushälfte, Reiheneinheit) höchstens 6,0 m beträgt. Öffentliche Einrichtungen und Einrichtungen sozialer Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) sind von Beschränkungen der maximalen Zu- und Abfahrtsbreite ausgenommen.
- [9] Grundstückszufahrten müssen einen Abstand von mindestens fünf Metern, gemessen ab dem Schnittpunkt der Fahrbahnkanten, zu Kreuzungen und Einmündungen aufweisen.
- [10] Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein. Stauräume vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt. Bei Einfamilienhäusern im Sinne von § 4 Abs. 7 Buchst. a) (Ziff. 1.1 der Richtzahlen), das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer Wohnung, ist jedoch ein gefangener Stellplatz möglich, wenn dieser unmittelbar von einer gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche angefahren wird. Ein weiterer gefangener Stellplatz ist auch noch für eine zweite Wohnung in Einfamilienhäusern im vorstehenden Sinne möglich, soweit diese Wohnung nicht größer  $\leq 60,0$  qm ist. Diese Möglichkeit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche und sonstige Anlagen gestellt werden.
- [11] Umfassungswände von Garagen und Carports im Sinne von § 2 Abs. 2 sowie Bestandteile von Tiefgaragenzufahrten müssen zu öffentlich gewidmeten Straßen- und Wegeflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Darüber hinaus müssen deren Dachüberstände zu öffentlich gewidmeten Straßen- und Wegeflächen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.
- [12] Stellplätze sind so umweltfreundlich wie möglich in ihre Umgebung einzufügen. Soweit möglich und rechtlich zulässig, sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z. B. Rasenpflastersteine) zu wählen. Oberirdische Stellplätze als auch oberirdische Garagen sind durch Bäume zu gliedern. Dabei ist zur Gliederung und Beschattung der Stellplätze nach jedem vierten Stellplatz (inkl. Garagen) ein standortgerechter, möglichst einheimischer Baum (2. Ordnung, Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzungen sind für die Dauer des Bestehens der Stellplätze entsprechend zu ersetzen. Für Baumpflanzungen ist je Baum eine Pflanzgrube mit Mindestmaßen (Breite und Länge) von je 2,5 m und einer Mindestfläche von 8 qm nachzuweisen. Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Stellplätzen sind

zum öffentlichen Straßenraum durch einheimische Sträucher und/oder Staudenpflanzungen einzugrünen, der Pflanzstreifen muss dabei eine Breite von mindestens 0,80 m aufweisen.

- [13] Jeder neu hergestellte Stellplatz muss mit einem fünfadrigen Kabel und mindestens einer Schuko-Steckdose (CEE 7/3, Nennspannung: 230 Volt bei 50 Hz, 16 A) ausgestattet sein. Die Leistungsfähigkeit des elektrischen Hausanschlusses für das gesamte, dem jeweiligen Stellplatznachweis zugrunde liegende Vorhaben muss für den dauerhaften Betrieb von mindestens einer 11 kW-Ladestation je fünf Stellplätze ausgelegt sein. Stellplätze für Car-Sharing sind unabhängig davon jeweils mit einer auf das Car-Sharing abgestimmten Ladestation zu versehen, die Ladeleistung muss jeweils mindestens 11 kW betragen. Bundes- und landesrechtliche Bestimmungen, die über diese Anforderungen hinausgehen, werden durch diese Satzung nicht berührt. Es sind die jeweils weitergehenden Anforderungen zu erfüllen und im Stellplatznachweis nachzuweisen.

### **§ 7 Ablösung der Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge durch Car-Sharing**

- [1] Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen gem. § 4 Abs. 7 Buchst. b) im Kernstadtbereich (Anlage 3) kann 1 Car-Sharing-Stellplatz bis zu 6 der herzustellenden Stellplätze ersetzen, sofern jeder Wohneinheit mit einer Größe > 40,0 qm ein Stellplatz zugeordnet werden kann. Die gemäß Satzung herzustellenden Besucherstellplätze bleiben von der Verrechnung unberührt.
- [2] Erfolgt die (teilweise) Erfüllung der Verpflichtung zur Errichtung notwendiger Stellplätze über die Einrichtung von Car-Sharing, so ist darüber vor Erteilung einer Baugenehmigung bzw. der Erklärung über die Freistellung des Genehmigungsverfahrens, bei verfahrensfreien Vorhaben vor Baubeginn, eine zeitlich unbefristete schriftliche Vereinbarung (Ablösevertrag) zwischen dem Bauherrn und der Stadt zu schließen, die mindestens die Bedingungen aus Absatz 3 zum Inhalt hat.
- [3] Bedingung für eine Verrechnung und den Abschluss eines Vertrages ist der Nachweis durch den Bauherrn, dass folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
- a) Der Bauherr schließt einen unbefristeten Vertrag mit einem Car-Sharing-Unternehmen seiner Wahl, der die Durchführung des Car-Sharings im Sinne dieser Satzung für das Vorhaben sicherstellt. Der Bauherr verpflichtet sich für den Fall eines Verkaufs oder sonstigen Übergangs des Eigentums an einen Dritten/an Dritte, diese formgerecht auf die Übernahme aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu verpflichten.
  - b) Der hierzu erforderliche Stellplatz wird an einer gut erkennbaren und zugänglichen Lage auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Dieser Stellplatz ist in der Natur als Car-Sharing-Platz zu kennzeichnen und während der Laufzeit des Car-Sharing-Vertrags ausschließlich für Car-Sharing-Autos zu nutzen und kann während dieser Laufzeit nicht für anderweitige Nutzungen, insbesondere zum Nachweis von Stellplätzen, herangezogen werden. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass der gewählte Standort zu keinen Einschränkungen der Telematik-Funktionen des Car-Sharing-Fahrzeugs führt.
  - c) Um als Maßnahme zur Entlastung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr wirken zu können, soll der Zugang zur Dienstleistung „Car-Sharing“ auch für Kunden außerhalb des Bewohnerkreises des Wohngebäudes gegeben sein. Der Bauherr entscheidet allerdings selbst, zu welchen Zeiten und ob er das Carsharing-Fahrzeug für einen bestimmten Nutzerkreis oder die Allgemeinheit zur Verfügung stellt. Eine Nutzung für alle Wohnungsinhaber (Eigentümer und Mieter) muss jedoch ohne Ausnahmen und zu jeder Zeit möglich sein.
- [4] Sofern der Bauherr mit dem Bauantrag ein tragfähiges Mobilitätskonzept, das zwar nicht den Absätzen 1 bis 3 entspricht, aber mit der Stadt abgestimmt ist, vorlegt und dieses vor Erteilung der Baugenehmigung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt abgesichert wird, kann von den Vorschriften dieser Satzung auch in ähnlich gelagerten Fällen befreit werden. Die Regelung des § 12 wird dadurch nicht berührt.

- [5] Bei Beendigung des Car-Sharing-Modells sind die durch das Car-Sharing ersetzten Stellplätze unter Beachtung der §§ 5 und 6 herzustellen. Alternativ kann nach § 8 eine Ablösevereinbarung geschlossen werden, sofern die Voraussetzungen hierfür erfüllt werden können. Für eine Ablösung sind die maßgeblichen Bestimmungen der Stellplatzsatzung zum Zeitpunkt der Beendigung des Car-Sharing-Modells heranzuziehen. Eine Ablösung innerhalb der ersten zwei Jahre ab Beginn der Nutzungsaufnahme ist ausgeschlossen. Die ermittelte Ablösesumme verringert sich um 10 v. H. für jedes volle Jahr ab dem Zeitpunkt der Aufnahme des Car-Sharings. Als Zeitpunkt der Aufnahme des Car-Sharings gilt der erste Tag, an dem das Car-Sharing die Bedingungen des Absatzes 3 uneingeschränkt erfüllt hat. Die Nachweispflicht liegt beim Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern.

### **§ 8 Ablösung der Stellplatzpflicht**

- [1] Im Innenstadtgebiet (Anlage 2) können Stellplätze grundsätzlich abgelöst werden, sofern jeder Wohneinheit mit einer Größe > 40,0 qm ein Stellplatz zugeordnet werden kann.
- [2] Bei Mehrfamilienhäusern gemäß § 4 Abs. 7 Buchst. b) im Kernstadtbereich (Anlage 3), jedoch außerhalb des Innenstadtgebiet (Anlage 2) kann eine Ablöseregelung zugelassen werden, sofern jeder Wohneinheit mit einer Größe > 40,0 qm ein Stellplatz zugeordnet werden kann.
- [3] Im Innenstadtgebiet ist eine Ablösung aller neu nachzuweisenden Stellplätze grundsätzlich zulässig bei der Sanierung oder der Nutzungsänderung im baulichen Bestand, auch wenn dies mit einer Erhöhung der Flächen oder Nutzungseinheiten einhergeht. In solchen Fällen werden bei der Ermittlung des Ablösebetrages nach Absatz 5 bis zu vier Stellplätze der abzulösenden Stellplätze nicht in Ansatz gebracht. Außerhalb des Innenstadtgebiets kann eine Ablösung bis hin zu allen nachzuweisenden Stellplätzen zugelassen werden bei der Sanierung oder der Nutzungsänderung im baulichen Bestand, auch wenn dies mit einer Erhöhung der Flächen oder Nutzungseinheiten einhergeht.
- [4] Erfolgt die Erfüllung der Verpflichtung zur Errichtung notwendiger Stellplätze mittels Ablösung, so ist darüber vor Erteilung einer Baugenehmigung bzw. der Erklärung über die Freistellung des Genehmigungsverfahrens, bei verfahrensfreien Vorhaben vor Baubeginn, eine schriftliche Vereinbarung (Ablösevertrag) zwischen dem Bauherrn und der Stadt zu schließen.
- [5] Der Ablösebetrag beträgt je erforderlichem Stellplatz 15.000,00 €. Der Ablösebetrag ist, soweit im Vertrag keine abweichende Regelung getroffen wird, innerhalb von 14 Tagen nach Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- [6] Auf den Abschluss eines Ablösevertrags besteht mit Ausnahme der Regelungen in den Absätzen 1 und 3 kein Rechtsanspruch; eine Kombination zwischen Car-Sharing und Ablöse ist möglich. Für Nutzungen nach Ziffer 6.2 der Richtzahlen scheidet ein Ablösevertrag generell aus.
- [7] Im Falle der Ablöse von Stellplätzen ist für den Bauherrn bzw. Nutzer der baulichen Anlage die Möglichkeit des Anwohnerparkens nach Maßgabe der öffentlichen Parkraumbewirtschaftung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ausgeschlossen.

### **§ 9 Ermittlung der Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze**

- [1] Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ergibt sich aus den Richtzahlen zu dieser Satzung (Anlage 1). Bei Bauvorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Abstellplatzzahlen zu addieren. Für Bauvorhaben, die in der Liste nicht erfasst sind, ist die Anzahl sinngemäß zu ermitteln.
- [2] Bei gewerblichen oder sonstigen Nichtwohnnutzungen sind über die gem. Absatz 1 zu ermittelnden Fahrradabstellplätze hinaus zusätzliche Fahrradabstellplätze für Mitarbeiter in ausreichender Zahl nachzuweisen. Die Anzahl ist anhand der geplanten Nutzung sinngemäß zu ermitteln.

- [3] Bei der Berechnung der Wohnfläche werden Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze nicht angerechnet, auch wenn sie ausschließlich zum Wohnraum gehören.
- [4] Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer fünf an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
- [5] Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles ein höherer Abstellbedarf zu erwarten ist.
- [6] Bei Einrichtungen mit überörtlichem Einzugsbereich (insbesondere Schulen) ist die Zahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze an den von der Einrichtung plausibel für erforderlich erachteten Bedarf anzupassen.
- [7] Im Innenstadtbereich (Anlage 2) kann für gewerbliche Nutzungen der Nachweis von Fahrradabstellplätzen unterbleiben, wenn die Herstellung aus Platzgründen tatsächlich nicht möglich ist oder aus anderen Gründen nur mit einem nicht vertretbaren technischen oder wirtschaftlichen Aufwand möglich wäre. Die Nachweispflicht obliegt dem Antragsteller.

### **§ 10 Erfüllung der Fahrradabstellplatzverpflichtung**

Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Besteht das Baugrundstück aus mehreren Buchgrundstücken, so sind diese dauerhaft im grundbuchrechtlichen Sinne zu vereinigen, um eine Zuordnung der Fahrradabstellplätze zum gesamten Bauvorhaben sicherzustellen.

### **§ 11 Lage und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze**

- [1] Die Abstellfläche eines Fahrradabstellplatzes muss bei Einzelabstellplätzen mindestens 2,00 m x 0,80 m aufweisen, bei Sammelabstellanlagen kann die Breite von 0,80 m unterschritten werden, sie muss jedoch mindestens 0,50 m aufweisen. Für jeden Fahrradabstellplatz muss eine ausreichende Bewegungsfläche mit einer Tiefe von mindestens 1,80 m vor oder hinter dem Abstellplatz vorhanden sein. Werden Fahrradabstellplätze in Längsrichtung (hintereinander) angeordnet, so ist einseitig eine seitliche Bewegungsfläche mit einer Breite von mindestens 1,30 m vorzusehen. Bewegungsflächen müssen auf dem Baugrundstück liegen. Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen.
- [2] Für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten ist 1/3 der gemäß den Richtzahlen (Anlage 1) nachzuweisenden Fahrradabstellplätze in Form von oberirdischen Abstellplätzen anzulegen. Solche oberirdischen Abstellanlagen sind so anzuordnen, zu errichten und instand zu halten, dass sie einwandfrei gestaltet und ohne Missstände benutzbar sind. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein; sie müssen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Vorhabens angeordnet werden. Die oberirdischen Abstellplätze sind so auszurüsten, dass ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens möglich ist.
- [3] Für Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten sind 2/3 der gemäß Richtzahlen erforderlichen Fahrradabstellplätze in umschlossenen, absperrbaren Räumen nachzuweisen. Zulässig sind auch absperrbare Einzelboxen, wenn Mindestgröße und Bewegungsraum (Abs. 1) gewährleistet sind. Alternativ sind offen zugängliche, überdachte oder eingehaute Sammelabstellanlagen, dazu zählt auch die Unterbringung in Tiefgaragen, zulässig, sofern für jeden Abstellplatz eine Einrichtung zum diebstahlsicheren Befestigen des Fahrrades vorgehalten wird (z. B. mit dem Boden oder der Wand verbundener Metallbügel).
- [4] Fahrradabstellplätze für Besucher bei Nutzungen nach den Richtzahlen Ziffer 2 ff. der Anlage 1 („Nichtwohnnutzungen“) müssen nach Möglichkeit größtenteils oberirdisch angelegt werden. Die

oberirdischen Abstellplätze sind so auszurüsten, dass ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens möglich ist. Nach Möglichkeit sind auch oberirdische Abstellplätze mit einem Wetterschutz (z. B. einfache Überdachung) zu versehen.

- (5) Fahrradabstellplätze für Mitarbeiter bei Nutzungen nach den Richtzahlen Ziffer 2. ff der Anlage 1 („Nichtwohnnutzungen“) sind in umschlossenen, absperrbaren Räumen nachzuweisen. Zulässig sind auch absperrbare Einzelboxen, wenn Mindestgröße und Bewegungsraum (Abs. 1) gewährleistet sind. Alternativ sind offen zugängliche, überdachte oder eingebaute Sammelabstellanlagen, dazu zählt auch die Unterbringung in Tiefgaragen, zulässig, sofern für jeden Abstellplatz eine Einrichtung zum diebstahlsicheren Befestigen des Fahrrades vorgehalten wird (z. B. mit dem Boden oder der Wand verbundener Metallbügel).
- (6) Soweit die Fahrradabstellplätze in Tiefgaragen oder im Keller nachgewiesen werden, muss entweder eine ausreichend dimensionierte befahrbare Rampe oder eine Treppe mit seitlicher Rampe vorhanden sein. Alternativ zu einer Rampe reicht ein für die Fahrradmitnahme ausreichend bemessener Aufzug aus; dies kann auch der Personenaufzug des Gebäudes sein.

### **§ 12 Abweichungen**

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden. Art. 63 BayBO bleibt durch diese Satzung unberührt.

### **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 3 dieser Satzung die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Bedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt zu haben.
- (2) Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen §§ 5, 6, 10 und 11 dieser Satzung den Lage-, Beschaffenheits- und Gestaltungsvorschriften für Stellplätze und Fahrradabstellplätze zuwiderhandelt.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 50.000,00 € geahndet werden.

### **§ 14 Bestandteile der Satzung**

Bestandteil dieser Satzung sind:

- a) Richtzahlen für den Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarf (Anlage 1)
- b) Lageplan mit Darstellung des Innenstadtgebietes (Anlage 2)
- c) Lageplan zur Abgrenzung der Kernstadt (Anlage 3).

### **§ 15 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am 01.07.2024 in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung treten die Satzung über die erforderliche Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die Ablösebeträge für Kraftfahrzeugstellplätze (Kfz-Stellplatzsatzung) sowie die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FAbS), jeweils vom 19.11.2020, außer Kraft.
- (3) Bauanträge und Anträge auf Vorbescheid sowie Anträge auf Freistellung vom Genehmigungsverfahren, die vor dem Inkrafttreten dieser Stellplatzsatzung eingereicht wurden (Stichtag ist das Einreichungsdatum bei der zuständigen Behörde), werden nach der Satzung über die erforderliche Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die Ablösebeträge für Kraftfahrzeugstellplätze (Kfz-Stellplatzsatzung) sowie der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen

für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FAbS), jeweils vom 19.11.2020, beurteilt. Bei verfahrensreifen Vorhaben oder sonstigen Vorhaben oder Anlagen, welche einen Stellplatz- und/oder einen Fahrradabstellplatzbedarf auslösen, ist für die Anwendung das Datum der Nutzungsaufnahme maßgeblich.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, 25.04.2024

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm



Thomas Herker  
Erster Bürgermeister