Satzung

der Gemeinde Unterhaching über die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung – StS)

Daten über Erlass und Rechtswirksamkeit der Satzung

1.	Beschluss	vom Nr.	08.07.2025 25/083
2.	Tag der Bekanntmachung durch Aushang		09.07.2025
3.	Tag des Inkrafttretens		01.08.2025
4.	Geltungsdauer (unbeschränkt/gültig bis)		unbeschränkt
5.	Registrierung (Az.)		

Die Gemeinde Unterhaching erlässt aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende:

Satzung
der Gemeinde Unterhaching über die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung – StS)

§ 1
Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO und die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder im gesamten Gemeindegebiet Unterhaching. Regelungen in rechtskräftigen und künftigen Bebauungsplänen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang. Für Festsetzungen, welche nicht im Rahmen dieser Satzung erfasst werden, gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 2
Begriffsbestimmungen

(1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne der Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

(2) Abstellplätze für Fahrräder sind Fahrradkeller, Fahrradgaragen und sonstige Abstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 3
Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

(1) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können (siehe Art. 47 Abs. 1 BayBO).

(2) Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück, Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag nach Maßgabe des § 5). Der Abschluss eines Ablösevertrages steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde Unterhaching.

§ 4
Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

(1) Für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie für Reihenhäuser sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Ein Stauraum vor Garagen mit mindestens Fünf Metern Länge kann als Stellplatz angerechnet werden, wenn dieser der gleichen Wohneinheit zugeordnet ist.

(2) Für Mehrfamilienhäuser sind bei einer Wohnfläche bis 30 m² 0,5 Stellplätze je Wohneinheit, bis 60 m² Wohnfläche ein Stellplatz je Wohneinheit, bis 80 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und über 80 m² Wohnfläche zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

(3) Für alle anderen Nutzungsarten bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(4) 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.

(5) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 5
Ablösung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge

(1) Sofern die Herstellung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks möglich ist, besteht die Möglichkeit zur Ablösung der notwendigen Stellplätze. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages nach § 2 Abs. 2 liegt im Ermessen der Gemeinde Unterhaching.

(2) Die Ablösemöglichkeit von der Stellplatzpflicht ist bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz sowie bei Nutzungsänderungen möglich.

(3) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung abzuschließen.

(4) Der Ablösebetrag wird pauschal auf 7.500 € pro Stellplatz festgesetzt. Der Ablösebetrag ist innerhalb von drei Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung oder Wirksamkeit der Genehmigungsfreistellung zur Zahlung fällig.

§ 6
Größe und Gestaltung

(1) Stellplätze müssen mindestens 2,50 m breit, 5,00 m lang und 1,80 m hoch sein. Im Übrigen gilt § 4 der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Oberirdische Stellplätze sind grundsätzlich aus wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotter- oder Pflasterrasen) herzustellen.

(3) Anlagen für Garagen und Stellplätze sind mit Sträuchern einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen ist für je fünf Abstellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

(4) Flachdächer von Garagenanlagen ab zehn Stellplatzeinheiten sind zu begrünen.

(5) Tiefgaragen sind mit mindestens 1,00 m zu überdecken und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 7
Anzahl der notwendigen Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse

Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwagen oder Kraftomnibussen angefahren werden, können zusätzliche notwendige Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden. Auf aufgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine pflichtigen Stellplätze nachgewiesen werden.

§ 8
Anzahl und Gestaltung der Fahrradabstellplätze

(1) Für Wohngebäude ist je angefangene Wohnfläche von 30 m² je Wohneinheit ein Fahrradabstellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Er sollte möglichst überdacht sein. Für gewerbliche, sportliche oder sonstige Einrichtungen sind 50 % der Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze als Fahrradabstellplätze, mind. jedoch drei Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

(2) Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Sie sind so lange bereitzuhalten, wie sie zum Abstellen von Fahrrädern der ständigen Benutzer und Besucher der Anlage benötigt werden.

(3) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5 m² aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.

(4) Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Außentreppen mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein.

(5) Oberirdische Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich aus wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotter- oder Pflasterrasen) herzustellen.

§ 8
Abweichungen

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

§ 9
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01. August 2025 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung - StS) vom 17. Mai 2018 außer Kraft.

Unterhaching, den 08.07.2025

Wolfgang Panzer
Erster Bürgermeister