



**Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen
für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Stellplatznachweis
(Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos)**

Die Gemeinde Hallbergmoos erlässt auf Grund des 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 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.) und des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 ff.), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, folgende Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Stellplatznachweis der Gemeinde Hallbergmoos (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 20.05.2025:

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
- (2) Abstellplätze für Fahrräder sind Flächen die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

§ 3 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Bei einer Mehrheit von Wohnungen oder Teileigentum ist jeder Wohnung die erforderliche Zahl von Stellplätzen eindeutig zuzuordnen. Ein Mehrbedarf an Stellplätzen bei einer Änderung oder Nutzungsänderung wird durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf und dem Altbestand ermittelt. Hinsichtlich des Stellplatzbedarfs für den Altbestand wird auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für den Altbestand abgestellt. Im Übrigen bleibt der Bestandschutz unberührt.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 1 zur Satzung. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung 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, zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach dem tatsächlichen Bedarf. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende

Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen. Für Hotels und Gaststätten wo Busverkehrs zu erwarten ist, muss ein Busstellplatz vorgehalten werden.

(5) Für Anlagen, bei denen auch ein Besucherverkehr durch Zweiräder (z.B. Radfahrer, Mofafahrer, etc.) zu erwarten ist, ist gemäß der Anlage 1 zu dieser Satzung ein ausreichender Platz für diese nachzuweisen.

(6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

(7) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein.

(8) Bei Mehrfamilienhäusern, Hausgruppen, Geschosswohnungsbauten und Reihenhauswohnungsanlagen ab 6 Wohnungen ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung vorzusehen. Es sind mindestens 5 v.H. der notwendigen Stellplätze, mindestens jedoch 1 Stellplatz bis 14 Wohnungen und mindestens 2 Stellplätze ab 15 Wohnungen herzustellen.

(9) 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.

§ 4 Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze

(1) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und oberirdischen Stellplatzflächen vorzusehen; die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, so weit wie möglich soll ein Pflasterstein oder ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung der Flächen darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze die unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden, müssen eine Länge von 6,00 m haben. Die lichte Breite eines Stellplatzes muss 2,50 m betragen; alle anderen Stellplätze müssen eine Länge von mindestens 5,00 m einhalten.

(2) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(3) Besucherstellplätze sind mit Zeichen 314 StVO und Zusatzschild „für Besucher“ zu kennzeichnen.

(4) Die Fahrgassenbreite von gegenüberliegenden Einstellplätzen und Garagen darf 6,00 m nicht unterschreiten.

(5) Die lichte Breite eines Stellplatzes für Menschen mit Behinderung muss 3,50 m und für Randstellplätze am Ende der Fahrgasse 3,00 m betragen. Die Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind oberirdisch anzuordnen und durch Markierungen am Boden zu kennzeichnen.

§ 4 a Fertigstellung der Stellplätze

Die nach § 2 notwendigen Stellplätze müssen mit der Fertigstellung der baulichen Anlage tatsächlich zur Verfügung stehen.

§ 5 Reduzierung der Stellplatzanforderung bei Vorlage eines integrierten Mobilitätskonzeptes

(1) Zur Verringerung des Individualverkehrs im Ortszentrum kann die Anzahl der nach der Anlage 1 zu errichtenden Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder durch die Vorlage eines integrierten Mobilitätskonzeptes um bis zu 25 % verringert werden. Hierbei sind die Verhältnisse um den Standort der geplanten Wohnanlage, wie z.B. die Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖPNV und der Parksituation im umliegenden öffentlichen und privaten Raum, maßgeblich. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Gemeinde durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern. Über den Antrag entscheidet die Gemeinde Hallbergmoos nach pflichtgemäßem Ermessen.

(2) Reduzierungen nach Abs. 1 werden ab 8 Wohnungen gewährt.

§ 6 Verbot der Zweckentfremdung

(1) Die festgelegten Stellplätze und Fahrradabstellplätze dienen der Unterbringung des von einer Anlage ausgelösten ruhenden Verkehrs außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Daher müssen, solange Bestand und Nutzung der Anlage dies erfordern, diese Stellplätze und Fahrradabstellplätze vorgehalten werden.

(2) Eine Zweckentfremdung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze liegt insbesondere dann vor, wenn der Stellplatz an einen hausfremden Kraftfahrzeughalter veräußert oder vermietet wird, der Stellplatz abgesperrt ist oder auf Dauer von der Anlage getrennt wird, z.B. wenn bei Eigentumswohnungen die Stellplätze separat veräußert werden.

(3) Im Falle der Zweckentfremdung kann die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage des Art. 54 Abs. 2 BayBO verlangen, einen neuen Stellplatz oder Fahrradabstellplatz nachzuweisen. Anstelle des veräußerten Einstellplatzes ist ein anderer, den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entsprechender Einstellplatz zu schaffen oder nach § 7 dieser Satzung abzulösen. Gegen eine Umnutzung oder den Rückbau von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen kann die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 76 Satz 2 BayBO vorgehen und die Nutzung untersagen.

§ 7 Ablöse der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich oder aus Gründen der Gemeindeentwicklung sowie des Umweltschutzes nicht vertretbar, kann die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht durch einen Ablösevertrag nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erfolgen.

(2) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(3) Der Ablösebetrag wird pauschal auf 18.000,00 EUR pro Stellplatz festgesetzt.

(4) Der Ablösebetrag ist innerhalb eines Monats nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig, soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, innerhalb eines Monats nach Abschluss des Ablösungsvertrages.

(5) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Abs. 1 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes abzuwickeln.

(6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung entspricht der Höhe des vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichteten Ablösebetrages. Dieser vermindert sich pro

abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach dem abgelaufenen 5. Jahr nach Abschluss des Vertrages entfällt der Anspruch auf eine Rückforderung.

§ 8 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO erteilt werden.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Stellplatznachweis (Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos) vom 16.11.2022 tritt mit gleichem Datum außer Kraft.

Hallbergmoos, den 24.06.2025



Benjamin Henn
Erster Bürgermeister



Anlage 1 zu § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)		Hiervon für Besucher v.H.
		Kfz	Fahrrad	
1.	Wohngebäude			
1.1	Wohnungen unter 50 m ² Wohnfläche	1 Stpl. b*)	1 Stpl.	
1.2	Wohnungen ab 50 m ² bis unter 80 m ² Wohnfläche	1,5 Stpl. b*)	2 Stpl.	
1.3	Wohnungen ab 80 m ²	2 Stpl. b*)	2 Stpl.	
1.4	Mietwohnungen mit Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz	0,5 Stpl.	0,5 Stpl.	
1.5	Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen unbeschadet Ziff. 1.1 und 1.2 mindestens jedoch	1,5 Stpl. je Whg.		
1.6	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegereinrichtungen u.ä.	1 Stpl. je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stpl.		50
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche a*)	1 Stpl. je 80 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	1 Stpl. je 80 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
3.	Verkaufsstätten			
3.1	Läden	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche (Verkaufsfläche für den Kundenverkehr), jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche (Verkaufsfläche für den Kundenverkehr)	1 Stpl. je 40 m ² Verkaufsfläche bei Märkten bis zu 200 m ² Verkaufsfläche 1 Stpl. je 50 m ² Verkaufsfläche bei Märkten bis zu 400 m ² Verkaufsfläche 1 Stpl. je 50 m ² Verkaufsfläche bei Märkten bis zu 800 m ²	
4.	Versamlungsstätten, Kirchen (außer Sportstätten)			
4.1	Versamlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortagssäle)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	1 Stpl. je 50 Sitzplätze	90
4.2	Kirchen	1 Stpl. je 30 Sitzplätze	1 Stpl. je 50 Sitzplätze	90
5.	Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze, z.B. Trainingsplätze	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche	1 Stpl. je 500 m ² Sportfläche	
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche Zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	1 Stpl. je 500 m ² Sportfläche	
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche	1 Stpl. je 300 m ² Hallenfläche	
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche Zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	1 Stpl. je 300 m ² Hallenfläche	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 300 m ² Grundstücksfläche	1 Stpl. je 300 m ² Grundstücksfläche	

Anlage 1 zu § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos

5.6	Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. ohne Besucherplätze	2 Stpl. je Spielfeld	1 Stpl. je Spielfeld	
5.7	Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. mit Besucherplätzen	2 Stpl. je Spielfeld zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	1 Stpl. je Spielfeld	
5.8	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	2 Stpl. je Minigolfanlage	
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	2 Stpl. je Bahn	
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m ² Nettogastraumfläche	1 Stpl. je 40 m ² Nettogastraumfläche	75
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsstätten	1 Stpl. je 6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1		75
7.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
7.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je Klasse, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Schüler über 18 Jahre	3 Stpl. je Klasse	10
7.2	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stpl. je 30 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.		
7.3	Tageseinrichtungen für bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz		
7.4	Jugendfreizeitheimen und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	3 Stpl. je 15 Besucherplätze	
7.5	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u.ä.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	2 Stpl. je 5 Auszubildende	
8.	Gewerbliche Anlagen			
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte a*)	1 Stpl. je 150 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	10
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte a*)	1 Stpl. je 150 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- und Reparaturstand		
8.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)		
8.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	5 Stpl. je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mind. 10 Kfz		
9.	Verschiedenes			
9.1	Kleingartenanlage	1 Stpl. je 3 Kleingärten	1 Stpl. je 5 Kleingärten	
9.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	1 Stpl. je 3.000 m ² Grundstücksfläche	
a*) Der Stellplatzbedarf ist i.d.R. nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.				
b*) Die Wohnfläche berechnet sich nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Grundflächen von Terrassen, Balkone und Wintergärten fließen zu 50% in die Wohnflächenberechnung ein.				