
<p style="text-align: center;">Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)</p>
--

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck 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 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- 1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im gesamten Gebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen.
- 2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

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.
- 2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung. Abweichend von Satz 1 gilt für -Gebäude mit Wohnungen- im Sinne von Nr. 1.1 der Anlage der GaStellV die in Anlage 1 zu dieser Satzung festgelegte Anzahl der notwendigen Stellplätze. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.
- 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**Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze**

- 1) Für Nutzungen in den Geltungsbereichen der Zone 1 (Anlage 2) sind nur 80 % Prozent der nach § 2 dieser Satzung notwendigen, gerundeten Stellplätze nachzuweisen. Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung. Von der Ermäßigung 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 Baugrundstücks abzuwickeln.
- 2) Eine Ermäßigung der notwendigen Stellplätze kann auch durch ein Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren, soweit hierfür gültige Rahmenbedingungen vorliegen. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Stadt Fürstenfeldbruck durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern.
- 3) § 2 Absatz 4 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.
- 4) Ungeachtet der möglichen Reduzierungen der Stellplätze ist je Nutzungseinheit die Herstellung von mindestens 0,5 Stellplätzen sicherzustellen.

§ 4**Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

- 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.
- 3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Stadt Fürstenfeldbruck (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt Fürstenfeldbruck. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. Der Ablösebetrag für einen Stellplatz beträgt 20.000 Euro zuzüglich 50 % des jeweils geltenden Bodenrichtwerts des Grundstücks.

- 4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 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 Baugrundstücks abzuwickeln.

§ 5

Anforderungen an die Herstellung

- 1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen 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.
- 2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- 3) Stellplätze sind mit standortheimischen Sträuchern einzugrünen. Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Plätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern.
- 4) Die Mindestgröße für Längsparkplätze betragen 2,20 m x 6,00 m.

§ 6

Abweichungen

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

§ 7

Schlussbestimmungen

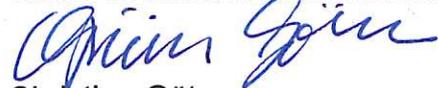
Diese Satzung tritt zum 01. September 2025 in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Garagen- und Stellplatzsatzung vom 06.11.2014 außer Kraft.

Anlagen:

Anlage 1 - Anzahl der Stellplätze für Gebäude mit Wohnungen

Anlage 2 - Umgriff Zone 1

Fürstenfeldbruck, den 18.08.2025
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

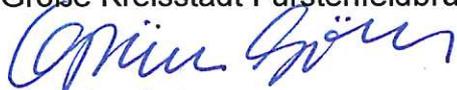


Christian Götz
Oberbürgermeister

Anlage 1 - Anzahl der Stellplätze für Gebäude mit Wohnungen-

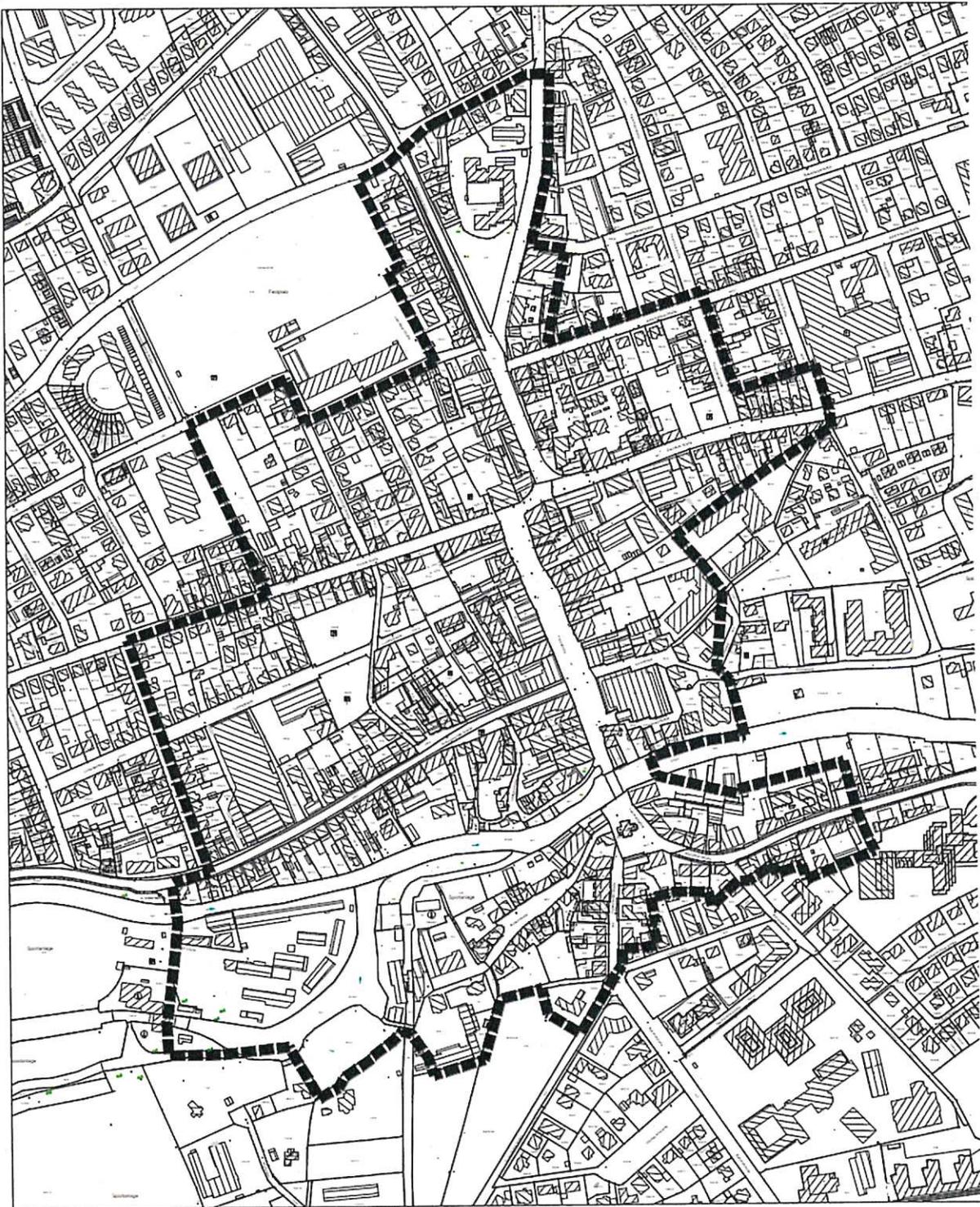
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.1	Gebäude mit Wohnungen		
	Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht.	0,5	-
	Je Nutzungseinheit bis einschl. 90 m ² Wohnfläche (ohne Anrechnung Balkone und Terrasse)	1	-
	Je Nutzungseinheit über 90 m ² Wohnfläche (ohne Anrechnung Balkone und Terrasse)	2	-

Fürstenfeldbruck, den 18.08.2025
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck



Christian Götz
Oberbürgermeister

Anlage 2 – Umgriff Zone 1



Fürstfeldbruck, den 18.08.2025
Große Kreisstadt Fürstfeldbruck

Christian Götz
Oberbürgermeister

Begründung
zur Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck
über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen
(Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, Satzungen zu erlassen, über Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Dies bildet die Ermächtigungsgrundlage der Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

Die Garagen- und Stellplatzsatzung ordnet eine Stellplatzpflicht an und regelt deren Ausgestaltung. Ziel ist die Sicherstellung einer ausreichenden Parkraumversorgung, die Optimierung des Verkehrsflusses und die Förderung einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung. Durch klare Regelungen sollen Konflikte minimiert und die nachhaltige Nutzung der Flächen unterstützt werden.

Im Folgenden werden nun die Hintergründe zu Textstellen der Satzung aufgeführt und erläutert:

- In § 2 Abs. 2 dieser Satzung wird bezüglich der Zahl der notwendigen Stellplätze zunächst auf die GaStellV verwiesen. Für -Gebäude mit Wohnungen- gilt jedoch Anlage 1 dieser Satzung. Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO kann eine geringere Anzahl von Stellplätzen, als in der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegt, angeordnet werden. Dies erlaubt grundsätzlich auch, die Anlage der GaStellV weiter auszudifferenzieren, soweit hierdurch ihre Obergrenzen nicht überschritten werden (beispielsweise nach Wohnfläche gestaffelte Stellplatzzahlen).
- In § 3 Abs. 1 dieser Satzung wird festgelegt, dass Nutzungen im Geltungsbereich der Zone 1 (Anlage 2 der Satzung) nur 80% der notwendigen Stellplätze herstellen müssen. Die Zone 1 ist identisch zu der vor dieser Satzung geltenden Stellplatzsatzung benannten „Innenstadtbereich“. Die Innenstadt weist unter anderem eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und gute Nahversorgungsanlagen für Güter des täglichen Bedarfs auf.
- In § 3 Abs. 2 Satz 1 dieser Satzung, wird festgelegt, dass Stellplätze durch ein Mobilitätskonzept reduziert werden können, da diese den Stellplatzbedarf senken können. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass hierfür gültige Rahmenbedingungen vorliegen. Gültig sind die Rahmenbedingungen dann, wenn hierüber ein gültiger Beschluss des Stadtrats vorliegt.
- In § 4 Abs. 3 der Satzung wird der Ablösebetrag genannt, welcher sich aus den durchschnittlichen Herstellungskosten von oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen bemisst, die sich durch verwaltungsinterne Ermittlungen ergeben haben.

Fürstenfeldbruck, 18.08.2025
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck


Christian Götz
Oberbürgermeister