

# **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie zur Nutzung von Freiflächen (Stellplatz- und Freiflächensatzung; StFrS)**

Der Markt Heroldsberg 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 Nrn. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert 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), 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 Gemeindegebiet des Marktes Heroldsberg.  
Ausgenommen sind Änderungen oder Nutzungsänderungen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

## **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz- und Fahrradstellplätzen**

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Diese Stellplätze sind dauerhaft keiner anderen Nutzung, als dem Abstellen von Fahrzeugen, zuzuführen. 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 Anlage 1 zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare nutzungen der Anlage 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 abzurunden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.
- (5) Für Wohnhäuser mit mehr als drei Wohnungen ist eine überdachte und barrierefreie (ebenerdig zugängliche) Fahrradabstellanlage vorzusehen.  
Es ist die gleiche Anzahl an Fahrradstellplätzen wie Kfz-Stellplätze herzustellen.

### § 3

#### 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 Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. 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.
- (4) Zur Bemessung der Ablösung wird das Gebiet des Marktes Heroldsberg in die Zonen A, B und C aufgeteilt:  
Zone A: Gemarkung Heroldsberg  
Zone B: Gemarkung Großgeschaidt  
Zone C: Gemarkung Kleingeschaidt
- (5) Zur Errechnung der Ablösesumme wird in den einzelnen Zonen ein Pauschalbetrag für den Verkehrswert (Bodenrichtwert) des Grundstückes
  - für Zone A von 651 €/m<sup>2</sup>
  - für Zone B von 330 €/m<sup>2</sup>
  - für Zone C von 300 €/m<sup>2</sup>angesetzt. Die Herstellungskosten für Einstellflächen werden mit 453 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Die erforderliche Fläche je Stellplatz wird einschließlich anteiliger Zufahrtsflächen auf 25 m<sup>2</sup> veranschlagt.
- (6) Die Ablösesummen pro Stellplatz betragen 50 % der rechnerisch ermittelten Werte, abgerundet auf volle 500€:
  - Zone A auf 13.500,00 €
  - Zone B auf 9.500,00 €
  - Zone C auf 9.000,00 €Der Betrag ist innerhalb eines Monats nach Rechnungsstellung fällig.
- (7) 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.

## § 4 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 (GaStellIV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Drainpflaster u. ä.) anzulegen.<sup>1</sup> Vgl. Art. 7 BayBO.
- (3) Flachdächer von Garagen sind ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden.
- (4) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen gem. § 2 Abs. Satz 1 GaStellIV des Freistaates Bayern Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Der Markt Heroldsberg empfiehlt aus städtebaulicher Sicht einen Abstand von 5 m.

## § 5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- (2) Maximal bei 10 % der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke darf die Geländeoberfläche mit Kunstrasen, Kies- oder Steinschüttungen gestaltet werden. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO bleibt unberührt.
- (3) Bei der Ermittlung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nicht einzubeziehen
  - befestigte Wege,
  - nachzuweisende Stellplätze,
  - befestigte Stellplatz-, Garagen- und Tiefgaragenzufahrten, die hinsichtlich ihrer Größe ein angemessenes Maß nicht überschreiten und
  - befestigte Terrassen- und Freisitzflächen.Unterbaute Freiflächen sind bei der Berechnung mit einzubeziehen.

## § 6 Abweichungen

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

## § 7 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann gem. Art. 79 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. nicht ausreichend Stellplätze herstellt und diese dauerhaft nicht ordnungsgemäß nutzt (§ 2 Abs. 2 i. V. m. Anlage 1)
2. für Wohnhäuser mit mehr als drei Wohnungen keine überdachte und barrierefreie Fahrradabstellanlage herstellt (§ 2 Abs. 5)
3. Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze nicht versickerungsfähig anlegt (§ 4 Abs. 2)
4. Flachdächer von Garagen nicht mit einer extensiven Dachbegrünung ausstattet (§ 4 Abs. 3)
5. mehr als 10% der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Kunstrasen, Kies oder Steinschüttungen gestaltet (§ 5 Abs. 2).

## § 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Garagen-, Stellplatz und Freiflächensatzung (GaStFS) (beschlossen am 11.01.2022, in Kraft getreten am 02.03.2022) außer Kraft.

---

<sup>1</sup>Unter bestimmten Voraussetzungen ist eine niedrigere Niederschlagswassergebühr für versiegelte Flächen möglich. Die Vorgaben finden sich in § 10a der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Heroldsberg (BGS-EWS).

### **Anlage 1**

**Zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie zur Nutzung von Freiflächen (Stellplatz- und Freiflächensatzung; StFrS) des Marktes Heroldsberg vom 22.07.2025**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in %
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Gebäude mit Wohnungen (bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>1)</sup> je Wohnung)	1 Stellplatz je Wohnung	-
	Gebäude mit Wohnungen (ab 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>1)</sup> je Wohnung)	2 Stellplätze je Wohnung	
	Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht	0,5 Stellplätze je Wohnung	
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10

1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NUF <sup>2)</sup>	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>2)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä.	2 Stellplätze je Spielfeld	-

5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	-
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	-
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	-
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	-
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten  Freiflächenbewirtschaftung einer Gaststätte (zusätzlich zu einer Innenbewirtschaftung)	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche  Bis 50 % der Innengastfläche kein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Darüber hinaus 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Freifläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard- Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NUF <sup>2)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>2)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatze je 10 Studenten	-
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	-
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	-
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	-
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NUF <sup>2)</sup> oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m NUF <sup>2)</sup> oder je 3 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus:	-

		Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage <sup>3)</sup>	-
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	-

<sup>1)</sup> Für die Berechnung der Wohnfläche sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) anzuwenden.

<sup>2)</sup> NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

<sup>3)</sup> Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.