



S a t z u n g

über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung vom 17.09.2025

Die Gemeinde Hebertshausen 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 (BayBO) 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) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich, Begriffe

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Hebertshausen.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.
- (3) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Offene und geschlossene Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

§ 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 vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (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 Nutzungs-

Gemeinde Hebertshausen

Landkreis Dachau



einheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

- (5) Bis zu 10 % der notwendigen Stellplätze können durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden, wenn die konkrete Situation vor Ort eine mögliche Verlagerung des Kfz-Verkehrs auf das Fahrrad zulässt. Dabei werden für einen notwendigen Stellplatz 4 Abstellplätze für Fahrräder oder 2 Abstellplätze für Lastenfahrräder angerechnet, soweit diese auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks zu erreichen sind. § 3 Abs. 1 gilt entsprechend. § 2 Abs. 5 findet nur ab einer Anzahl von mehr als 8 notwendigen Stellplätzen Anwendung. Die Entscheidung über die Anerkennung steht im Ermessen der Gemeinde. § 2 Abs. 4 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.
- (6) 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. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Gemeinde Hebertshausen durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern. Die Anerkennung des Mobilitätskonzepts steht im Ermessen der Gemeinde. § 2 Abs. 4 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.

§ 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. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt. In diesem Fall 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. Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 20.000 Euro. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (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.

§ 4

Anforderungen an die Herstellung

- (1) Für offene und geschlossene Stellplätze 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. Der Stellplatz für Kraftfahrzeuge muss mindestens 5,20 m lang sein. Dessen lichte Breite muss mindestens betragen:
- a) 2,50 m, wenn keine oder eine Längsseite begrenzt ist,
 - b) 2,60 m, wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
 - c) 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.
- (3) Offene Stellplätze müssen leicht zugänglich und auf kurzem Wege erreichbar sein. Die Stellplätze und deren Zufahrten sind nach Möglichkeit unversiegelt, zumindest aber mit wasserdurchlässigem bzw. versickerungsfähigem Belag (z.B. Rasengittersteinen) auszuführen. Es gilt Art. 7 BayBO. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (4) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
- (5) Stellplätze in Duplexgaragen (Garage mit zwei übereinander angeordneten Stellplätzen) werden nicht angerechnet.

§ 5 **Abweichungen**

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

§ 6 **Schlussbestimmungen**

- (1) Diese Satzung tritt zum 30.09.2025 in Kraft.
- (2) Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung vom 22.10.2008, zuletzt geändert zum 01.12.2018, außer Kraft.

Hebertshausen, den 17.09.2025

Richard Reischl
Erster Bürgermeister