

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Freising



Satzung der Stadt Freising zur Pflicht und zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung),

-Inkrafttreten-

Die Stadt Freising erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 17.07.2025 aufgrund des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 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 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO im Stadtgebiet Freising einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

§ 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 November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung, ausgenommen der Bereich Gebäude mit Wohnungen (Nr. 1.1)

Im Bereich Gebäude mit Wohnungen gilt nachstehende Tabelle:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Hiervon Besucher in v.H.
1.1	Gebäude mit Wohnungen		
1.1.1	Wohnungen bis einschließlich 50 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz	20

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Freising



1.1.2	Wohnungen größer 50 m ² bis einschließlich 120 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze	20
1.1.3	Wohnungen größer 120 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze	20
1.1.4	Wohnungen mit Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz	0,5 Stellplätze	20
1.1.5	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälfte oder Reiheneinzelhaus mit 1 WE sonst gem. Ziffer 1.1	2 Stellplätze	
1.1.6	Wohnungen im denkmalgeschützten Ensemble Domberg und Altstadt Freising	1 Stellplatz je Wohnung	

(3) Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch kaufmännisches Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der o.g. Rundungsregel auf eine ganze Zahl festzustellen.

(4) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge für alle übrigen Vorhaben, die satzungsgemäß nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

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

(6) Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwagen oder Kraftomnibussen angefahren werden, können zusätzliche notwendige Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden.

§ 3 Anforderungen an die Herstellung der Stellplätze

(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) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Freising



- (4) Hinsichtlich ihrer Ausgestaltung sind die jeweils gültigen Vorgaben zur Barrierefreiheit und den weiteren technischen Regelwerken maßgeblich.
- (5) Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind grundsätzlich in sickerfähiger Oberfläche (z.B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen und einzugrünen.
- (6) Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter mittelkroniger Baum, bei 2-3 Stellplätzen ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- (7) Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen im Vorgartenbereich (5m von der straßenzugewandten Grundstücksseite) nicht überdacht sein (Carport); Sichtdreiecke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zu beachten.
- (8) Mehr als 3 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (9) Stellplätze für Besucher sind oberirdisch nachzuweisen und müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein. Ausnahmsweise dürfen maximal 2/3 der notwendigen Besucherstellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Werden Besucherstellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen, ist deren allgemeine öffentliche Zugänglichkeit während der Nutzungsdauer, bei Wohnnutzungen ständig, zu gewährleisten.

§ 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 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.
- (3) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 20.000 Euro. Innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles „Domberg und Altstadt Freising“ beträgt der Ablösungsbetrag je Stellplatz 10.000 Euro. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.

Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

- (4) Der Ablösebetrag wird mit Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Freising



§ 5 Abweichungen

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

§ 6 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt zum 01.09.2025 in Kraft und ersetzt die bisher gültige Satzung der Stadt Freising über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 05.12.2003.

(2) Bauanträge, Anträge auf Vorbescheid und Anträge auf Verlängerung nach Art. 77 Abs. 2 BayBO für Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten dieser Stellplatzsatzung eingereicht wurden (Stichtag Eingangsdatum), werden nach der bisherigen Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 05.12.2003 beurteilt.

Stadt Freising, den 24.07.2025

Tobias Eschenbacher
Oberbürgermeister

Hinweise:

1. Die modifizierte Richtzahlliste (§ 2 Abs. 2) betrifft nur den Bereich Wohnen (Anhang zu § 11 Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)). Im Übrigen ist die Richtzahlliste der GaStellV anzuwenden.
2. Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.
3. Wenn die Bäume im Stellplatzbereich nachgewiesen werden, sollen Baumstandorte als offene Grünflächen mit mindestens 15 m² oder unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ Baums substrat entsprechend des als Anlage beigefügten Merkblattes hergestellt werden (siehe Merkblatt zur Freiflächengestaltungssatzung, Kapitel „Fachgerechte Baumstandorte in befestigten Flächen – Unterflurquartiere“).
4. Sind Stellplätze für Kfz nur über einen davorliegenden Stellplatz von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen (sog. gefangene Stellplätze), können diese dann zugelassen werden, wenn es sich um ein Einfamilienhaus (auch in der Form eines Doppel- oder Reihenhauses) handelt und diese Stellplätze nicht auf andere Weise hergestellt werden können.
5. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des knappen öffentlichen Straßenverkehrsraumes sind Privatstellplätze an der Grundstücksgrenze - wenn

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Freising



möglich - zu vermeiden (aufwändige Gehwegabsenker, Sichtfenster oft nicht gegeben, Konflikte mit Rad- und Fußverkehr...).

6. Bei Vorlage eines qualifizierten anlagenbezogenen Mobilitätskonzeptes können Ausnahmen für die Reduzierung des Stellplatzbedarfes für Wohngebäude im Wege der Abweichung zugelassen werden, wenn ausreichend Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind.
7. Besondere Wohnformen, wie z.B. Tiny-houses, werden hinsichtlich des Stellplatzbedarfes an der jeweiligen Wohnfläche entsprechend des § 2 Abs. 2, Tabelle 1.1.1, 1.1.2 im Wege einer intendierten Abweichungsentscheidung beurteilt.
8. Die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge einschließlich technischer Nebenanlagen sind insgesamt verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 b BayBO, Fassung vom 01.01.2025). Auf die Vorgaben des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) wird hingewiesen.
9. Nutzungsänderungen und Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken sowie Aufstockungen von Wohngebäuden lösen keine Stellplatzpflicht aus (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4a und 4b BayBO 2025).
10. Örtliche Bauvorschriften stehen einem Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO 2025 nicht entgegen. Verfahrensfrei sind demnach Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden. Innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles bleiben die Vorgaben der Gestaltungssatzung davon unberührt.
11. Die Regeln der Technik insbesondere im Hinblick auf barrierefreies Bauen (DIN 18040) sind zu beachten.
12. Eine Stellplatzverpflichtung kann auch durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage auf dem Baugrundstück oder in der Nähe mittels rechtlicher Sicherung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde erfüllt werden.
13. Für die Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Soweit eine Gemeinschaftsanlage noch nicht besteht, aber bis zur Inbetriebnahme der den Bedarf an Stellplätzen auslösenden Baumaßnahme hergestellt wird, ist eine Sicherheit für die voraussichtlichen Entstehungskosten der Gemeinschaftsanlage in voller Höhe zu leisten.

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Freising



Begründung:

Am 10. Dezember 2024 hat der Bayerische Landtag das Erste und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen. Beide Gesetze enthalten Änderungen der Bayerische Bauordnung (BayBO) und haben das Ziel der Deregulierung, um die Verwaltungsabläufe zu vereinfachen und insgesamt zum Bürokratieabbau beizutragen.

Mit dieser Gesetzesänderung wird das Stellplatzrecht vollständig kommunalisiert. Die Übergangsregelung im Art. 83 Abs. 5 BayBO bestimmt, dass Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind, fortgelten, wenn sie die in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.

Die Stadt Freising hält an dem Erfordernis der Anordnung von Stellplätzen fest.

Mit Ablauf des 30.09.2025 werden Festsetzungen bzgl. Stellplätze mit dynamischen Verweisen auf die Stellplatzsatzung der Stadt Freising von 2003 außer Kraft treten. Eine kursorische Überprüfung hat ergeben, dass es im Stadtgebiet Bebauungspläne mit Verweis auf die früher geltende Stellplatzrichtlinie sowie solche mit statischen oder dynamischen Verweisen auf die Stellplatzsatzung von 2003 gibt. Im Einzelfall sind die Auswirkungen der Rechtsänderungen zu prüfen.

Rechtsgrundlage für den Satzungserlass ist Art. 81 Abs.1 Nrn. 1 und 4 BayBO i.V.m. Art. 47 Abs. 1 BayBO in der bis 30.09.2025 geltenden Fassung. Durch Einhalten der staatlichen Richtzahlliste mit Abweichen nach unten differenziert im Bereich Wohnen werden die Regelungen mit der Bestandsschutzklausel des Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO über den 01.10.2025 hinaus weitergeführt werden.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ergibt sich aus Art. 47 Abs. 2 und 3 BayBO wenn Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist und wenn bei Änderung oder Nutzungsänderung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.

Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln (siehe § 20 GaStellV)

Die gesetzlichen Regelungen gelten nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO (a.F) erheblich erschwert oder verhindert würde.

Die Stadt Freising hält eine Stellplatzpflicht auch über den 30.09.2025 hinaus für geboten und ordnet diese an.

Art. 47 BayBO eröffnet auch in der ab 01.10.2025 geltenden Fassung die Möglichkeit eine geringere Zahl an notwendigen Stellplätzen festzulegen, ermöglicht also ein Abweichen nach unten von der Richtzahlliste der Garagen- und Stellplatzverordnung.

Eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen ist in Freising in der Vergangenheit praktiziert worden und soll auch weiterhin gelten. Damit werden auch Anordnungen in Bebauungsplänen im Wohnungssektor weitgehend aufrechterhalten.

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Freising



Mit Beachtung der Richtzahlliste als Obergrenze und einem Abweichen nach unten entspricht die neue Stellplatzsatzung der Ermächtigungsgrundlage.

Die geforderten Stellplätze sind dabei 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.

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.

Die Anforderungen im Hinblick auf die Beschaffenheit der herzustellenden oberirdischen Stellplätze in sickerfähiger Oberfläche und Eingrünung ergeben sich aus den Erkenntnissen des Klimaanpassungskonzeptes. In Stellplatzsatzungen können auf der Rechtsgrundlage bis zum 30.09.2025 Regelungen zur Eingrünung der Stellplatzanlage und der ihr unmittelbar zugeordneten Baumpflanzungen als Regelungen zur Beschaffenheit getroffen werden (Ausführungen PV auf Seite 13/17). Die Regelung hat einen städtebaulich-funktionalen Hintergrund (Naturhaushalt, Wasserhaushalt, Kleinklima, Biodiversität).

Die Verwendung von teilversiegelten Materialien wie Rasengittersteinen und Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen bewirken aus klimatischer Sicht die Effekte einer reduzierten Wärmespeicherung sowie einer erhöhten Verdunstungskühlung. Durch Evaporation des Bodenwassers weisen un- bzw. teilversiegelte Flächen geringere Temperaturen auf als versiegelte Flächen. Zusätzliche Abkühlung geschieht durch Verdunstung an den Blattoberflächen der Vegetation. Aus diesem Grund ist es unter einer Baumkrone kühler als beispielsweise unter einem schattenspendenden Vordach/Carport. Durch die Teilversiegelung wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser reduziert und durch die Versickerung trägt es zur Grundwasserneubildung bei. (Vgl. Seite 128 KLAPS50). Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen lassen sich somit hydrologische Belastungen minimieren und durch die Pflanzung von Bäumen im unmittelbaren Bereich der Stellplätze lassen sich thermische Belastungen reduzieren.

Die Anordnung von Baumpflanzungen hat auch eine sicherheitsrechtliche Komponente: Durch Versickerungsmöglichkeiten können Überflutungen infolge von immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen minimiert werden, der Straßenraum vor Überflutungen besser geschützt werden und damit einen Beitrag zur Verkehrssicherheit leisten.

Stellplätze sind bauliche Anlagen, denen aber keine gebäudegleiche Wirkung zugesprochen wird. Die Stadt Freising ordnet Baumpflanzungen bereits seit in Kraft treten der ersten Stellplatzsatzung an und beeinflusst damit seit 2003 das Ortsbild von Freising nachhaltig. Die Anordnung von begleitenden Baumpflanzungen stellt auch eine besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes von Freising dar.

Die Zufahrten zu Stellplätzen sind aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf das notwendige Maß zu beschränken. Von einer Anordnung von Stellplätzen im rückwärtigen

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Freising



Grundstücksbereich wird grundsätzlich abgeraten. Ausnahmsweise kann dies aufgrund der topographischen Verhältnisse, wenn keine andere Anordnung möglich ist oder an bestehende Grenzgaragen angebaut wird, sinnvoll werden.

Ein prozentualer Anteil von Besucherparkplätzen im Bereich Wohnen wurde beibehalten. Die Obergrenze der GaStellV wird dabei eingehalten.

Das Erfordernis barrierefreier Stellplätze ergibt sich aus Art. 48 Abs. 2 Satz 4 BayBO und wird konkretisiert durch Anlage A 4.2/2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen. Der Anteil barrierefreier Stellplätze kann sich auch aus Sonderbauverordnungen ergeben (z.B. VStättV, BayVkv).

Eine Stellplatzablöse ist weiterhin möglich, allerdings auf die Herstellungskosten eines Stellplatzes als Obergrenze beschränkt. Eine Differenzierung in Hinblick auf das denkmalgeschützte Ensemble Domberg und Altstadt Freising und zur Förderung der Innenstadt als Haupthandelslage und Wohngebiet ist geboten.

Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei verfahrensfreien Bauvorhaben vor Baubeginn abzuschließen. Dies dient zum einen der Verfahrensvereinfachung und bewirkt eine gewisse Verbindlichkeit.

Die Stadt Freising kann qualifizierte anlagenbezogene Mobilitätskonzepte zur Reduzierung des Stellplatzbedarfes für Wohngebäude, wenn ausreichend Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind im Wege einer Abweichungsentscheidung zulassen.

Von einer Bewehrung wird abgesehen, da die Bayerische Bauordnung eigene Eingriffsbefugnisse einräumt.

Freising, 24.07.2025

Beschluss vom 17.07.2025

Tobias Eschenbacher
Oberbürgermeister

Ausgefertigt am 24.07.2025
Inkrafttreten: 01.09.2025