

# **Amtliche Bekanntmachung der Großen Kreisstadt Dachau**

Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung und Begrünung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ablösung  
(Mobilitätssatzung)

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, folgende Satzung:

## **§ 1 Anwendungsbereich**

Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO und die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von notwendigen Abstellplätzen für Fahrräder im gesamten Stadtgebiet Dachau. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

## **§ 2 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen und Abstellplätzen**

- 1) Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bei denen ein zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten.
- 2) Die Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Diese Verpflichtung kann auch auf einem geeigneten Grundstück in dessen Nähe erfüllt werden, wenn die Erfüllung dieser Verpflichtung auf Dauer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.
- 3) Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Art. 78 Abs. 2 Satz 3 BayBO die Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme hergestellt und benutzbar sein müssen.

### **§ 3**

#### **Anzahl der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

- 1) Die Anzahl der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind gemäß Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln. Sind Nutzungen in den Richtzahlen nicht ausdrücklich erfasst, ist die Anzahl nach den Richtzahlen für Nutzungen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- 2) Ergibt die Berechnung der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach Absatz 1 Bruchzahlen, so wird bei einem Wert unter 0,5 abgerundet; verbleibt nach der Berechnung ein Wert von 0,5 und mehr, wird aufgerundet.
- 3) Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen sind die Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze anhand der jeweiligen Stellplatzrichtzahlen bezogen auf die verschiedenen Nutzungsbereiche getrennt zu ermitteln, gemäß Absatz 2 zu runden und die jeweiligen ganzen Zahlen zu addieren.
- 4) Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze zulässig. Dies gilt nicht für Wohnnutzungen. Es muss gesichert sein, dass eine Mehrfachnutzung der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sich zeitlich nicht überschneidet.
- 5) Wenn das Ergebnis der nach den vorstehenden Absätzen berechneten Anzahl der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach der besonderen Situation des Einzelfalls und aufgrund objektiv belegbare Umstände im offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf steht, ist die Anzahl der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze soweit zu erhöhen, dass der erwartbare Zu- und Abfahrtsverkehr aufgenommen werden kann.

### **§ 4**

#### **Stellplätze für Menschen mit Behinderung**

- 1) Ab zehn Kfz-Stellplätzen ist davon mindestens ein Kfz-Stellplatz behindertengerecht herzustellen.
- 2) Für je 30 Kfz-Stellplätze ist ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz für Menschen mit Behinderung auf dem Grundstück herzustellen.
- 3) Kfz-Stellplätze für Menschen mit Behinderung müssen direkt zugänglich und sollen in der Nähe des Hauptzugangs angeordnet sein. Auf sie ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen.
- 4) Die Anforderungen nach Absatz 2 gelten nicht, wenn in Rechtsverordnungen nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BayBO (Sonderbauverordnungen) Regelungen zu Kfz-Stellplätzen für Menschen mit Behinderung getroffen sind.

## **§ 5** **Minderung der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

- 1) Für die Minderung der Kfz-Stellplätze ist ein Mobilitätskonzept gemäß § 6 erforderlich. Das Mobilitätskonzept ist in allen Teilen umzusetzen, die darin enthaltenen aktiven Maßnahmen dauerhaft zu beachten und nach den Maßgaben der Stadt Dachau über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.
- 2) Die Minderung von Fahrradabstellplätzen und von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung ist unzulässig.
- 3) Bei Vorhaben im Bereich eines Denkmalensembles oder der Änderung eines Bau- oder Bodendenkmals, kann die Anzahl der Kfz-Stellplätze gemindert werden, wenn die Herstellung der Kfz-Stellplätze nach Anwendung von Absatz 1 mit den Belangen des Denkmalschutzes unvereinbar ist und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO bleiben hiervon unberührt.
- 4) Wenn im Geltungsbereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine gesonderten Regelungen zur Anzahl von Kfz-Stellplätze getroffen werden, ist Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

## **§ 6** **Mobilitätskonzept**

Durch dauerhafte Anwendung eines Mobilitätskonzeptes kann die Anzahl der Kfz-Stellplätze je nach Art der Nutzung im Einzelfall um bis zu 35 % reduziert werden. Das Mobilitätskonzept wird Gegenstand der baurechtlichen Entscheidung und ist als Teil des Stellplatznachweises Bestandteil der Baugenehmigung. Näheres regelt Anlage 2, die Bestandteil dieser Satzung ist.

## **§ 7** **Anordnung und Begrünung von Kfz-Stellplätzen**

- 1) Kfz-Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert anfahrbar sein, außer solche, die für die selbe Wohneinheit erforderlich sind. Stauräume und Zufahrten werden insoweit nicht als Stellplatz angerechnet.
- 2) Bei mehr als zwei Kfz-Stellplätzen sind diese nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 3,50 m, bei Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten mit einer Höchstbreite von 6,00 m, an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen, soweit nicht getrennte Zu- und Abfahrten zwingend erforderlich sind.
- 3) Kfz-Stellplätze für Besucher und für Kunden müssen in geeigneter Weise kenntlich gemacht und frei zugänglich sein. Der Nachweis von Kfz-Stellplätzen für Besucher und für Kunden auf Hebebühnen, Schiebepaletten oder Ähnlichem ist unzulässig.
- 4) Ab mehr als zehn Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind diese zusammenhängend in einer Sammelgarage oder Sammelstellplatzanlage unterzubringen.

- 5) Oberirdische, nicht mit Gebäuden über- oder unterbaute Kfz-Stellplätze sind mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen einzugrünen und zu gliedern. Für je fünf Kfz-Stellplätze ist zur Gliederung ein Baum als Hochstamm (Mindestqualität: dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, extra weiter Stand, Stammumfang 18-20 cm) mit einer offenen, unbefestigten Baumscheibe mit einer Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und einem verfügbaren Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> mit zwei Belüftungen zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen einzelnen Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall neu zu pflanzen oder zu ersetzen.

## **§ 8**

### **Größe und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze**

- 1) Kfz-Stellplätze in Schräg- und Senkrechtaufstellung müssen mindestens 2,70 m breit und 5,20 m lang, abweichend davon auf kraftbetriebenen Hebebühnen mindestens 2,50 m breit und Kfz-Stellplätze in Garagen mindestens 5,00 m lang sein.
- 2) Kfz-Stellplätze in Längsaufstellung müssen mindestens 2,50 m breit und 6,50 m lang sein.
- 3) Behindertengerechte Kfz-Stellplätze oder solche für Menschen mit Behinderung müssen mindestens 3,65 m breit sein.
- 4) Kfz-Stellplätze für Lkw oder Omnibusse und ihre Zu- und Abfahrten sind entsprechend der Fahrzeuggröße ausreichend zu dimensionieren.
- 5) Oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen, soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.
- 6) Bei der Anordnung von Kfz-Stellplätzen in einer unterirdischen Garage ist diese mit einer Mindestüberdeckung von 0,80 m Vegetationsschicht herzustellen.
- 7) Kfz-Stellplätze, die einer Wohnnutzung zugeordnet sind, sind mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszurüsten. Davon ist je drei Kfz-Stellplätzen einer mit einem Ladepunkt auszustatten.

## **§ 9**

### **Größe und Beschaffenheit der Fahrradstellplätze**

- 1) Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über geeignete Aufzüge oder Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein. Die Längsneigung der Rampen darf maximal 15 % betragen.
- 2) Bei mehr als sechs Fahrradstellplätzen, die Wohnnutzungen zugeordnet sind, sind umschlossene, abschließbare Räume zum Einstellen der Fahrräder in ausreichender Größe herzustellen und bereitzuhalten. Bei mehr als zehn Fahrradstellplätzen sind diese mit

Fahrradständern auszurüsten, die ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.

- 3) Ein Fahrradabstellplatz muss bei ebenerdiger Aufstellung mindestens 2,00 m lang und 1,00 m breit sein. Bei höhenversetzter Aufstellung genügt eine Breite von 0,80 m. Ein Fahrradabstellplatz für Lastenräder muss als solcher leicht erkennbar, ebenerdig und mindestens 3,00 m lang sein.
- 4) Jeder Fahrradabstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche mit einer Tiefe von mindestens 1,80 m direkt zugänglich sein, auch wenn die benachbarten Fahrradabstellplätze belegt sind. Die Tiefe der Bewegungsfläche für Lastenräder muss mindestens 2,80 m betragen. Bei Verwendung von sog. Anlehnbügeln können pro Bügel zwei Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden. Hierfür ist ein Abstand von 1,30 m zwischen den Bügeln erforderlich.



Schematische Darstellung eines Fahrradabstellplatzes bei ebenerdiger Aufstellung

## § 10

### **Ablösung von der Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**

- 1) Wenn die Herstellung der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen unmöglich ist, kann die in § 2 dieser Satzung begründete Verpflichtung, Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze herzustellen, durch Ablösung gegenüber der Stadt Dachau erfüllt werden.
- 2) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Der Ablösebetrag wird mit der Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- 3) Der Ablösebetrag beträgt pro Kfz-Stellplatz 20.000 €, pro Fahrradabstellplatz für Lastenräder 5.000 € und pro Fahrradabstellplatz 2.000 €.
- 4) Die Ablösebeträge sind bezogen auf den Baupreisindex IV / 2023 für den Neubau von Wohngebäuden (161,3 für Basisjahr 2015 = 100) und werden alle zwei Jahre nach Inkrafttreten der Satzung entsprechend der Entwicklung des Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden angepasst. Sie sind entsprechend Art. 47 Abs. 4 BayBO zu verwenden.

## **§ 11 Abweichungen**

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

## **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 13 Übergangsvorschrift**

Für alle vor dem Inkrafttreten dieser Satzung vollständig eingegangenen Bauanträge, über die nach Inkrafttreten dieser Satzung entschieden wird, ist die Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) vom 14.12.2005 anzuwenden.

## **§ 14 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.07.2024 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) vom 14.12.2005 außer Kraft.

STADT DACHAU  
Dachau, den 08.05.2024

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

## Anlage 1

### Zur Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung und Begrünung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ablösung

#### Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Der Stellplatzbedarf ist entsprechend dem nachfolgenden Stellplatzschlüssel zu berechnen:

Nr.	Nutzung	Zahl der Kfz-Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reiheneinzelhäuser, Mehrfamilienhäuser oder sonstige Gebäude mit ständiger Wohnnutzung	1 Stellplatz für Bewohner je Wohneinheit mit weniger als 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche*; 2 Stellplätze für Bewohner je Wohneinheit mit 120 m <sup>2</sup> und mehr Wohnfläche*; zzgl. 0,1 Stellplätze für Besucher je Wohneinheit	2 Abstellplätze je Wohneinheit mit weniger als 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche*; 3 Abstellplätze je Wohneinheit mit 120 m <sup>2</sup> und mehr Wohnfläche*; zzgl. 0,1 Abstellplätze für Lastenräder je Wohneinheit
1.2	Sozialer Mietwohnungsbau	0,7 Stellplätze für Bewohner je Wohneinheit; zzgl. 0,1 Stellplätze für Besucher je Wohneinheit	2 Abstellplätze je Wohneinheit; zzgl. 0,1 Abstellplätze für Lastenräder je Wohneinheit
1.3	Betreutes Wohnen	0,5 Stellplätze für Bewohner je Wohneinheit; zzgl. 0,1 Stellplätze für Besucher je Wohneinheit, jedoch mindestens 1 Stellplatz für Besucher	1 Abstellplatz je Wohneinheit
<b>2</b>	<b>Wohnheime</b>		
2.1	Altenwohnheime, Altenheime, Altenpflegeheime, Behindertenwohnheime, Kinder- und Jugendheime	1 Stellplatz für Bewohner je 10 Betten, jedoch mindestens 2 Stellplätze; zzgl. 0,5 Stellplätze für Besucher je 10 Betten, jedoch mindestens 1 Stellplatz für Besucher	1 Abstellplatz je 10 Betten, jedoch mindestens 5 Abstellplätze
2.2	Studentenwohnheime und Wohnheime für Pflegepersonal	1 Stellplatz für Bewohner je 5 Betten; zzgl. 0,5 Stellplätze für Besucher je 5 Betten, jedoch mindestens 2 Stellplätze für Besucher	4 Abstellplätze je 5 Betten
2.3	Obdachlosenheime, Asylbewerber-Unterkünfte	1 Stellplatz für Bewohner je 30 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze; zzgl. 1 Stellplatz für Besucher je 30 Betten; jedoch mindestens 1 Stellplatz für Besucher	10 Abstellplätze je 30 Betten, jedoch mindestens 10 Abstellplätze
<b>3</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
3.1	Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume	1 Stellplatz für Beschäftigte je 40 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*; zzgl. 0,25 Stellplätze für Besucher je 40 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*	1 Abstellplatz je 40 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*

3.2	Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume mit erhöhtem Besucherverkehr	1 Stellplatz für Beschäftigte je 40 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*; zzgl. 0,75 Stellplätze für Besucher je 40 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*	2 Abstellplätze je 40 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*
-----	--	--	--

<b>4</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
4.1	Läden, Waren- und Kaufhäuser bis 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche**	1 Stellplatz für Kunden je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche**, jedoch mindestens 1 Stellplatz; zzgl. 1 Stellplatz für Lastkraftwagen bei erheblichen, mindestens 5 x wöchentlichen An- und Auslieferungsverkehren (z.B. auch dann, wenn an einem Tag in der Woche 5 x beliefert wird oder je einmal täglich)	1 Abstellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche**, zzgl. 0,5 Abstellplätze für Lastenräder je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche**
4.2	Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche**	3 Stellplätze für Kunden je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche**, zzgl. 1 Stellplatz für Lastkraftwagen bei erheblichen mindestens 5 x wöchentlichen An- und Auslieferungsverkehren (z.B. auch dann, wenn an einem Tag in der Woche 5 x beliefert wird oder je einmal täglich)	1 Abstellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche**, zzgl. 0,5 Abstellplätze für Lastenräder je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche**
4.3	Ausstellungs- und Verkaufsplätze für Kraftfahrzeuge	1 Stellplatz für Kunden je 120 m <sup>2</sup> Ausstellungsfläche***; zzgl. 0,25 Stellplätze für Lastkraftwagen je 120 m <sup>2</sup> Ausstellungsfläche***, jedoch mindestens ein Stellplatz für Lastkraftwagen	1 Abstellplatz je 120 m <sup>2</sup> Ausstellungsfläche***
4.4	Imbissstätten und stationäre Verkaufswagen	1 Stellplatz für Kunden je Hütte bzw. Wagen	2 Abstellplätze je Hütte bzw. Wagen
4.5	Pizzaherstellungs- und Pizzalieferbetriebe, andere Lieferbetriebe von Speisen und Getränken	1 Stellplatz für Beschäftigte je 40 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche* der Speisenvor- und zubereitung, jedoch mindestens 2 Stellplätze; zzgl. 1 Stellplatz je Lieferfahrzeug	1 Abstellplatz je 40 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche* der Speisenvor- und zubereitung, jedoch mindestens 4 Abstellplätze

<b>5</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
5.1	Handwerks- und Industrieräume	1 Stellplatz für Beschäftigte je 80 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*; je Lage und Funktion sind zusätzlich Stellplätze für Lastkraftwagen erforderlich; zusätzlich 0,25 Stellplätze für Besucher je 80 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*	1 Abstellplatz je 80 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*
5.2	Ausstellungsräume und -plätze	1 Stellplatz für Beschäftigte je 80 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*; je Lage und Funktion sind zusätzlich Stellplätze für Lastkraftwagen erforderlich; zzgl. 0,1 Stellplätze für Besucher je 80 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*, jedoch mindestens 1 Stellplatz für Besucher	1 Abstellplatz je 80 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze für Kunden je Wartungs- oder Reparaturstand; je Lage und Funktion sind zusätzlich Stellplätze für Lastkraftwagen erforderlich	1 Abstellplatz je Wartungs- oder Reparaturstand

5.4	Automatische Waschstraßen bzw. Waschanlagen	6 Stellplätze für Kunden je Waschanlage	1 Abstellplatz je Waschanlage
5.5	Kraftfahrzeugpflegeplätze bzw. -waschplätze zur Selbstbedienung	2 Stellplätze für Kunden je Pflege- bzw. Waschplatz	-
5.6	Lagerräume, offene Lagerplätze	1 Stellplatz für Beschäftigte je 150 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*; je Lage und Funktion sind zusätzlich Stellplätze für Lastkraftwagen erforderlich	1 Abstellplatz je 150 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*
5.7	Autovermietungen	1 Stellplatz je Betriebsfahrzeug	0,1 Abstellplätze je Betriebsfahrzeug, jedoch mindestens 1 Abstellplatz
5.8	Bordelle, bordellartige Betriebe	1 Stellplatz für Beschäftigte je Zimmer zur Verrichtung; zzgl. 1 Stellplatz für Kunden je 20 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche* (z.B. Bar, Sauna)	0,2 Abstellplätze je Zimmer zur Verrichtung

<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten</b>		
6.1	Gaststätten aller Art, Cafés	1 Stellplatz für Besucher je 15 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche* des Gastraumes; zzgl. 1 Stellplatz je Lieferfahrzeug	1 Abstellplatz je 15 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche* des Gastraumes; zzgl. 0,1 Abstellplätze für Lastenräder je 15 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche* des Gastraumes
6.2	Freischankflächen	1 Stellplatz für Besucher je 30 m <sup>2</sup> Freischankfläche****	2 Abstellplätze je 30 m <sup>2</sup> Freischankfläche****; zzgl. 0,2 Abstellplätze für Lastenräder je 30 m <sup>2</sup> Freischankfläche****
6.3	Hotels, Pensionen	0,75 Stellplätze für Besucher je Zimmer; zzgl. 1 Stellplatz für Busse ab 60 Betten; bei zugehörigem Restaurantbetrieb Zuschlag gem. Ziffer 5.1	0,25 Abstellplätze je Zimmer; bei zugehörigem Restaurantbetrieb Zuschlag gem. Ziffer 5.1
6.4	Wochenend-, Ferienhäuser, Ferienwohnungen	1 Stellplatz für Besucher je Wohneinheit; zzgl. 0,1 Stellplätze für Besucher je Wohneinheit	4 Abstellplätze je Wohneinheit
6.5	Discotheken, Tanzlokale	1 Stellplatz für Besucher je 10 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche* des Gastraumes	1 Abstellplatz je 10 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche* des Gastraumes
6.6	Sonstige Vergnügungsstätten	1 Stellplatz für Besucher je 10 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*, jedoch mindestens 6 Stellplätze für Besucher	1 Abstellplatz je 10 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*, jedoch mindestens 6 Abstellplätze

<b>7</b>	<b>Versammlungsstätten außer Sportstätten</b>		
7.1	Versammlungsstätten (z.B. Kinos, Vortragssäle) außer Sportstätten	1 Stellplatz für Besucher je 5 Besucher bzw. Sitzplätze	1 Abstellplatz je 5 Besucher bzw. Sitzplätze
7.2	Mehrzweckhallen	1 Stellplatz für Besucher je 10 Besucher bzw. Sitzplätze; je nach Lage und Funktion sind zusätzlich Stellplätze für Busse erforderlich	2 Abstellplätze je 10 Besucher bzw. Sitzplätze
7.3	Kirchen	1 Stellplatz für Besucher je 20 Sitzplätze	2 Abstellplätze je 20 Sitzplätze

7.4	Kirchen mit überörtlichem Einzugsbereich	3 Stellplätze für Besucher je 20 Sitzplätze	2 Abstellplätze je 20 Sitzplätze
-----	--	---	----------------------------------

<b>8</b>	<b>Sportstätten</b>		
8.1	Sportplätze und Sportstadien	1 Stellplatz für Besucher je 400 m <sup>2</sup> Sportfläche*; zzgl. 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze; je nach Lage und Funktion sind zusätzlich Stellplätze für Busse erforderlich	1 Abstellplatz je 400 m <sup>2</sup> Sportfläche*; zzgl. 2 Abstellplätze je 10 Besucherplätze; zzgl. 0,1 Abstellplätze für Lastenräder je 10 Besucherplätze
8.2	Sporthallen und Eislaufstätten	1 Stellplatz für Besucher je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche*; zzgl. 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze; je nach Lage und Funktion sind zusätzlich Stellplätze für Busse erforderlich	1 Abstellplatz je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche*; zzgl. 2 Abstellplätze je 10 Besucherplätze; zzgl. 0,1 Abstellplätze für Lastenräder je 10 Besucherplätze
8.3	Freibäder	1 Stellplatz für Besucher je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche*	3 Abstellplätze je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche*; zzgl. 0,1 Abstellplätze für Lastenräder je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche*
8.4	Hallenbäder	1 Stellplatz für Besucher je 10 Kleiderablagen	2 Abstellplätze je 10 Kleiderablagen; zzgl. 0,1 Abstellplätze für Lastenräder je 10 Kleiderablagen
8.5	Tennisplätze, Squashanlagen	1 Stellplatz für Besucher je Spielfeld; zzgl. 1 Stellplatz je 5 Besucherplätze	2 Abstellplätze je Spielfeld; zzgl. 1 Abstellplatz je 5 Besucherplätze
8.6	Minigolfanlagen	6 Stellplätze für Besucher je Minigolfanlage	18 Abstellplätze je Minigolfanlage
8.7	Kegelbahnen, Bowlingbahnen	2 Stellplätze für Besucher je Bahn	4 Abstellplätze je Bahn
8.8	Fitnesscenter	1 Stellplatz für Besucher je 30 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*	1 Abstellplatz je 30 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*

<b>9</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
9.1	Grundschulen	1 Stellplatz für Beschäftigte je Klasse; zzgl. 0,2 Stellplätze für Besucher je Klasse; je nach Lage und Funktion sind zusätzliche Stellplätze für Busse erforderlich	5 Abstellplätze je Klasse
9.2	Gymnasien, Real-, Mittel-, Berufs-, Berufsfachschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen	2 Stellplätze für Beschäftigte je Klasse; zzgl. 0,2 Stellplätze für Besucher je Klasse; je nach Lage und Funktion sind zusätzliche Stellplätze für Busse erforderlich	15 Abstellplätze je Klasse
9.3	Kinderkrippen	1 Stellplatz für Beschäftigte je 12 Kinder	2 Abstellplätze je 12 Kinder; zzgl. 1 Abstellplatz für Lastenfahräder je 12 Kinder
9.4	Kindergärten	1 Stellplatz für Beschäftigte je 25 Kinder	6 Abstellplätze je 25 Kinder; zzgl. 0,5 Abstellplätze für Lastenfahräder je 25 Kinder

9.5	Kinderhorte	1 Stellplatz für Beschäftigte je 25 Kinder	10 Abstellplätze je 25 Kinder
9.6	Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	1 Stellplatz für Beschäftigte je 100 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*	10 Abstellplätze je 100 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche*
9.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten	1 Stellplatz für Beschäftigte je 10 Auszubildende; je nach Lage und Funktion sind zusätzliche Stellplätze für Busse erforderlich	2 Abstellplätze je 10 Auszubildende

<b>10</b>	<b>Krankenhäuser</b>		
10.1	Krankenhäuser, Privatkliniken	1 Stellplatz für Beschäftigte je 5 Betten; zzgl. 0,5 Stellplätze für Besucher je 5 Betten	1 Abstellplatz je 5 Betten

<b>11</b>	<b>Verschiedenes</b>		
11.1	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz für Beschäftigte je 5 Pflegeplätze, jedoch mindestens 2 Stellplätze; zzgl. 1 Stellplatz für den Fahrdienst	1 Abstellplatz je 5 Pflegeplätze, jedoch mindestens 2 Abstellplätze
11.2	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz für Besucher je 5 Kleingärten	5 Abstellplätze je 5 Kleingärten; zzgl. 0,5 Abstellplätze für Lastenräder je 5 Kleingärten
11.3	Friedhöfe	1 Stellplatz für Besucher je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstückfläche*, jedoch mindestens 10 Stellplätze für Besucher	2 Abstellplätze je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstückfläche*, jedoch mindestens 10 Abstellplätze

\* Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung WoFIV; alle übrigen Flächenangaben beziehen sich auf die Flächen gemäß DIN 277:2021

\*\* Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Es ist auszugehen von den Innenmaßen des Gebäudes und den Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen. Einbezogen in die Verkaufsfläche ist auch der Bereich nach der Kassenzone, in dem Waren eingepackt und Nacharbeitungsarbeiten getroffen werden können sowie ein Windfang; ebenso die dem Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes unmittelbar zugeordnete überdachte Abstellfläche für Einkaufswagen.  
Dieser Verkaufsflächenbegriff gilt auch bei sog. integrierter Lagerhaltung, bei der - meist unter Verzicht auf gesonderte Lagerflächen - die Waren verkauft und durch externe, laufende Belieferung ergänzt werden. Anders ist dies bei solchen Fällen, die ausschließlich die Funktion eines Lagers haben; sie werden nicht mitgerechnet.  
Bei Baumärkten werden die überdachte Freifläche zu 50 % und die sonstige Freifläche zu 25 % als Verkaufsfläche berücksichtigt.  
Bei Fertigungsbetrieben mit Direktverkauf an Endverbraucher ist der normalen Verkaufsfläche die vom Kaufinteressenten betretbare, hauptsächlich für Produktionszwecke bestimmte Fläche im Umfang von 25 % hinzuzurechnen.

\*\*\* Ausstellungsfläche ist die Fläche, auf der die für den Verkauf bestimmten Waren oder Fahrzeuge ausgestellt oder abgestellt werden und die vom Kunden betreten werden können. Einbezogen in die Ausstellungsfläche ist auch die zur Erschließung dieser dienende Verkehrsfläche.

\*\*\*\* Freischankfläche, soweit größer als die anzurechnende zugehörige Nutzungsfläche\* des Gastraumes.

STADT DACHAU  
Dachau, den 08.05.2024

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

## Anlage 2

### Zur Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung und Begrünung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ablösung

#### Anwendung von Mobilitätskonzepten

##### 1. Mobilitätskonzepte bei Wohnnutzung

Für die Anwendung eines Mobilitätskonzeptes bei Wohnnutzung gilt folgendes:

Durch Lagegunstfaktoren (A) kann die Anzahl der Kfz-Stellplätze gemindert werden, sofern als aktive Maßnahme (B) ein Car-Sharing- oder alternativ E-Lasten-Sharing-Angebot ergänzend angewendet wird.

Durch aktive Maßnahmen (B) kann die Anzahl der Kfz-Stellplätze für Bewohner gemindert werden.

Kfz-Stellplätze müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben. Dies ist durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Dachau zu sichern.

Durch Lagegunstfaktoren (A) und aktive Maßnahmen (B) in Kombination kann die Anzahl der Kfz-Stellplätze um bis zu 35 % bei Wohnnutzung reduziert werden.

Bei Wohnnutzung gelten folgende Lagegunstfaktoren (A) und aktive Maßnahmen (B):

<b>A. Lagegunstfaktoren bei Wohnnutzung</b>	
Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Discounter) in max. 300 m	5 %
Haltepunkt mit mindestens zwei verschiedenen, innerstädtischen Buslinien in max. 300 m	5 %
Haltepunkt Expressbus in max. 300 m	5 %
S-Bahn/Regionalbahnhalt in max. 600 m	5 %

<b>B. Aktive Maßnahmen bei Wohnnutzung</b>	
Car-Sharing-Angebot <sup>1,3</sup> 1 Car-Sharing-Fahrzeug ersetzt bis zu 5 Kfz-Stellplätze für Bewohner	15 %
E-Lastenrad-Sharing-Angebot <sup>1,2</sup> 1 E-Lastenrad ersetzt bis zu 2 Kfz-Stellplätze für Bewohner	10 %
Fahrradservice und -reparatur als Dienstleistung vor Ort für Bewohner <sup>1</sup>	5 %
Gemeinschaftslösung für Lieferdienste für Bewohner (bei mehr als 50 Wohneinheiten) <sup>1</sup>	5 %

**Maximal zulässige Reduzierung in Kombination (A + B) = 35 %**

Für aktive Maßnahmen bei Wohnnutzung (B) gelten folgende zusätzliche Anforderungen:

- <sup>1.</sup> Informationskonzept (dauerhafte und regelmäßig aktualisierte Information für Bewohner)

2. Besonders hochwertige Fahrradabstellplätze für das E-Lastenrad-Sharing (z.B. überdacht, mit Elektrolademöglichkeit, in der Nähe zum Hauseingang, erhöhtes Platzangebot, gute Zugänglichkeit, etc.)
3. Kfz-Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge sind zu kennzeichnen und zu reservieren

## 2. Mobilitätskonzepte bei Nicht-Wohnnutzung

Für die Anwendung eines Mobilitätskonzeptes bei Nicht-Wohnnutzung gilt folgendes:

Durch Lagegunstfaktoren (C) kann die Anzahl der Kfz-Stellplätze gemindert werden, sofern als aktive Maßnahmen (D) für Beschäftigte ein ÖPNV-Jobticket für den gesamten Tarifverbund, Duschen und Umkleiden oder ein Fahrradservice/-reparatur als Dienstleistung ergänzend angewendet wird.

Bei Nutzungen, deren Stellplatzbedarf nicht durch Beschäftigte ausgelöst wird, kann die Anzahl der Kfz-Stellplätze durch Lagegunstfaktoren (C) unabhängig von der Anwendung aktiver Maßnahmen (D) gemindert werden.

Durch aktive Maßnahmen (D) kann die Anzahl der Kfz-Stellplätze für Beschäftigte gemindert werden.

Durch Lagegunstfaktoren (C) und aktive Maßnahmen (D) in Kombination kann die Anzahl der Kfz-Stellplätze um bis zu 25 % bei Nicht-Wohnnutzung reduziert werden.

Bei Nicht-Wohnnutzung gelten folgende Lagegunstfaktoren (C) und aktive Maßnahmen (D):

<b>C. Lagegunstfaktoren bei Nicht-Wohnnutzung</b>	
Haltepunkt mit mindestens zwei verschiedenen, innerstädtischen Buslinien in max. 300 m	5 %
Haltepunkt Expressbus in max. 300 m	5 %
S-Bahn/Regionalbahnhaltspunkt in max. 600 m	5 %

<b>D. Aktive Maßnahmen bei Nicht-Wohnnutzung</b>	
ÖPNV-Jobticket für den gesamten Tarifverbund für alle Beschäftigten <sup>4</sup>	10 %
Duschen und Umkleiden für Beschäftigte <sup>4,5</sup>	10 %
Fahrradservice/-reparatur als Dienstleistung für Beschäftigte <sup>4,5</sup>	5 %
Werksbus / betrieblich organisierte Fahrgemeinschaften für Beschäftigte (abhängig von der Anzahl der regelmäßig Nutzenden) <sup>4</sup>	bis zu 10 %

<b>Maximal zulässige Reduzierung in Kombination (C + D) = 25 %</b>
--

Für aktive Maßnahmen bei Nicht-Wohnnutzung (D) gelten folgende zusätzliche Anforderungen:

4. Informationskonzept (dauerhafte und regelmäßig aktualisierte Information für Beschäftigte)
5. In Verbindung mit besonders hochwertigen Fahrradabstellplätzen (z.B. überdacht, mit Elektrolademöglichkeit, direkter Zugang zum Arbeitsplatz oder zu den Sozialräumen)

### **3. Entfernungsregelung**

Als Entfernung in Metern gilt die Luftlinie zwischen der Mitte des Haltepunkts bzw. des nächstgelegenen Bahnsteigs bis zur Mitte der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks, die der öffentlichen Verkehrsfläche am nächsten liegt. Beträgt die tatsächliche Lauflinie mehr als das eineinhalbfache der Luftlinie und überschreitet dadurch die Anforderung, so gilt diese als nicht erfüllt.

### **4. Weitere aktive Maßnahmen zur Stellplatzreduzierung**

Die Auflistung der aktiven Maßnahmen für Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung ist nicht abschließend. Weitere aktive Maßnahmen können durch die Antragstellenden der Stadtverwaltung zur Einzelfallentscheidung im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes vorgelegt werden, soweit sie dazu dienen, die Nutzung alternativer Mobilitätsträger nachweislich zu fördern und die individuelle Nutzung des Kfz dadurch verzichtbar zu machen.

### **5. Sonderfallregelung**

Die Entscheidung über eine Reduzierung der Anzahl der Kfz-Stellplätze um mehr als 35 % bei Wohnnutzung und um mehr als 25 % bei Nicht-Wohnnutzung trifft das zuständige Gremium des Stadtrates im Rahmen einer Abweichung im Einzelfall.

STADT DACHAU  
Dachau, den 08.05.2024

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister