

Satzung

über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBL S. 585) in Verbindung mit Art. 98 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. Art. 58 und 59 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBL S. 419) erlässt die Gemeinde Unterneukirchen folgende

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht

- wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
- wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird (Art. 58 Abs. 2 und 3 BayBO).

§ 3 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 58 Abs. 6 Satz 1 BayBO).

(2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung, die Stellplätze auf eigenem oder fremden Grundstück in der Nähe herzustellen. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt (Art. 58 Abs. 6 Satz 2 BayBO).

(3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Abs. 2 nicht errichtet werden, wenn

- aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
- das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder
- wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

(4) Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage i.S.d. Art. 56 BayBO auf dem Baugrundstück oder in der Nähe. Für die Herstellung, die Unterhaltung und die Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen, die in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, gelten die Art. 56 und 57 BayBO. Soweit die Gemeinschaftsanlage nicht bereits besteht oder bis zur Inbetriebnahme der, den Bedarf auslösenden Anlage hergestellt wird, ist Sicherheit für die voraussichtlichen Entstehungskosten in voller Höhe zu leisten.

§ 4 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen Bauherr und Gemeinde erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.

(2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender

Bausubstanz möglich.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(4) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 3.600 € pro Stellplatz festgesetzt.

(5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

(6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme nach der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung ist der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro angelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

§ 5 Stellplatzbedarf

(1) Die Anzahl der aufgrund Art. 58 BayBO herzustellenen Stellplätze ist nach den in der Anlage 1 festgelegten Richtzahlen zu berechnen.

(2) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung oder Richtzahlen für Verkehrsquellen gem. Bek. des BayStMI v. 12.02.1978, Nr. II B 4-9134-79 (MABl. S. 181/78), zu ermitteln.

(3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesene Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

(5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer u. ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.

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

(7) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

Anlage 1 zu § 5

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, soweit abweichend von den Richtzahlen des Bayer. Staatsministeriums des Innern

1. Wohngebäude

1.1 Einfamilienhäuser

bis 156 qm Nettowohnfläche 2 Stpl.

ab 156 qm Nettowohnfläche 3 Stpl.

Zwei- und Mehrfamilienhäuser

je WE bis 156 qm 1,5 Stpl.

je WE ab 156 qm 2 Stpl.

1.2 Altenwohnungen, Altenwohnheime, Altenheime

je 6 WE 1 Stpl.

1.3 Wochenend- und Ferienhäuser

je WE 1 Stpl.

1.4 Schwestern- und sonst. Wohnheime

je 2 Betten 1 Stpl.

2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein *1)

je 20 qm Nettonutzungsfläche 1 Stpl. .

2.2 Räume mit erheb. Besucherverkehr

Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Praxen und dgl.

je 15 qm Nettonutzfläche 1 Stpl.,

jedoch mind. 1 Stpl. je Aufenthaltsraum

3. Verkaufsflächen

3.1 Läden, Waren- und Geschäftshäuser bis 400 qm Nettoverkaufsfl.

je 20 qm Nettoverkaufsfl. 1 Stpl. *2), *3)

3.2 Läden, Waren und Geschäftshäuser über 400 qm Nettoverkaufsfl.

je 15 qm Nettoverkaufsfl. 1 Stpl. *3)

4. Versammlungsstätten, Kinos

s. Richtzahlen des Bayer. Staatsministeriums des Innern

5. Sportstätten

s. Richtzahlen des Bayer. Staatsministeriums des Innern

6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

6.1 Gaststätten

je 10 qm Nettoraumfläche 1 Stpl.

Diskotheken, Pubs und sonstige Vergnügungsstätten

je 5 qm Nettonutzfläche 1 Stpl. *3)

6.2 Hotels, Pensionen, Kurheime u. a. Beherbergungsbetriebe

je Einzel- oder Doppelzimmer 1 Stpl. *3)

(Für zugehörige Restaurationsbetriebe Zuschlag nach 6.1 unter Anrechnung der Wechselnutzung.)

7. Krankenanstalten

s. Richtzahlen des Bayer. Staatsministerium des Innern

8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

8.1 sonst. allgemein bildende Schulen, Berufsschule, Berufsfachschulen

je Klasse 3 Stpl.

8.2 Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.

je Gruppe 2 Stpl.

8.3 Jugendfreizeitheime und dgl.

je 5 Besucherpl. 1 Stpl.

9. Gewerbliche Anlagen

9.1 Handwerks- und Industriebetriebe

je 40 qm Nettonutzfl. 1 Stpl. *4), *5)

9.2 Lagerräume, Lagerplätze *6)

je 80 qm 1 Stpl. *4)

9.3 Kraftfahrzeugwerkstätten

je Wartungs- und Reparaturstand 6 Stpl.

9.4 Tankstellen mit Pflegeplätzen

je Pflegeplatz 6 Stpl.

9.5 Kraftfahrzeugwaschplätze

je Waschplatz 5 Stpl.

- *1) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. a. bleiben außer Betracht.
- *2) Eine erforderliche Ladezone findet keine Anrechnung auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze.
- *3) Die Besucherstellplätze (davon 75 %) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- *4) Bei offensichtlichem Missverhältnis günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigte.
- *5) Die Besucherstellplätze (davon 30 %) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- *6) Nur selbständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 % der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt.

§ 6 Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

- (1) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein; sie sollen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
- (2) Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie ohne besondere Ortskenntnisse auffindbar sind.
- (3) Im Vorgartenbereich (5 m-Bereich zwischen Straße und Gebäuden) sind Garagen unzulässig.
- (4) Offene Stellplätze sind im Vorgartenbereich ebenfalls unzulässig; Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde nur in zwingenden Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen.
- (5) Vor Garagen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mindestens 5 m, einzuhalten; an verkehrsberuhigten Straßen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Verkürzung des Stauraumes auf 3 m zulassen.
- (6) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die Öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (7) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkws sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

§ 7 Zeitpunkt der Herstellung

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und solange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

§ 8 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Art. 77 Abs. 1 BayBO Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen (Art. 77 Abs. 2 BayBO).

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Unterneukirchen, den 30. Oktober 1995

Heindl, 1. Bürgermeister

Diese Satzung trat danach am 30. November 1995 in Kraft.

Die vom Gemeinderat Unterneukirchen am 22.01.1998 beschlossene Änderung wurde eingearbeitet.

Die vom Gemeinderat Unterneukirchen am 21.06.2001 beschlossene Änderung wurde eingearbeitet.