

## 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 07.08.1992 (GVBl Nr. 16/1992) in Verbindung mit Art. 98 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Art. 58 und 59 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Feldkirchen folgende

### SATZUNG

#### § 1

##### Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Feldkirchen. In Gemeindegebieten, für die ein verbindlicher Bebauungsplan besteht, gilt die Satzung insoweit, als im Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung getroffen ist.

#### § 2

##### Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen besteht

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

#### § 3

##### Möglichkeit zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen und Garagen auf dem Baugrundstück (Art. 58 Abs. 6 Satz 1 BayBO).
- (2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze und Garagen auf eigenes oder fremdes Grundstück in der Nähe herzustellen, wenn seine Nutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
- (3) 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 zu leisten.
- (4) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Abs. 2 nicht errichtet werden, wenn
  - das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder
  - wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

§ 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 gem. § 3 dieser Satzung herstellen kann.
- (2) Eine Ablösung wird nicht gewährt, bei Einzelhandelsprojekten mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken, Spielhallen).
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsvertrag wird pauschal auf 12.782,30 € pro Stellplatz festgesetzt. Der Ablösungsbetrag wird alle 5 Jahre entsprechend der Entwicklung des Baukostenindex angepasst.
- (5) Der Ablösungsvertrag 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 abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.
- (7) Die Ablösungsbeträge werden von der Gemeinde Feldkirchen zur Finanzierung von öffentlichen Stellplätzen im Gemeindegebiet Feldkirchen verwendet.

§ 5

Stellplatzbedarf

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 58 BayBO herzustellenden Stellplätze ist nach den in der Anlage festgelegten Richtzahlen zu berechnen.
- (2) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit An- und Auslieferungsverkehr sind auch Stellplätze für Lastkraftwagen nachzuweisen.  
Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, sind auch Stellplätze für Busse nachzuweisen. Ist dies auf dem Baugrundstück nicht möglich, ist der Nachweis an einer geeigneten Stelle in der Nähe des Baugrundstückes zulässig.

- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer u.a. zu erwarten ist, ist auch ein Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.  
In Wohnanlagen mit mehr als 3 Wohnungen sind je Wohneinheit 1 Fahrrad- und zusätzlich 0,5 Motorrad-/Mopedstellplätze 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) Auf dem Vorplatz vor Garagen (Stauraum) können Besucherstellplätze nachgewiesen werden.

## § 6

### Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

- (1) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein und können grundsätzlich 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.  
Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf auch nicht durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
- (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 wasserdurchlässige 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 Bepflanzungstreifen 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 der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage § 5

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl d. Stellplätze	davon sollen i.v.H. Oberirdisch nachgewiesen werden
1.	Wohngebäude		
1.1	Wohnungen bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,2 Stpl. je Wohnung*	20
1.2	Wohnungen bis 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 Stpl. je Wohnung	20
1.3	Wohnungen über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 Stpl. je Wohnung	20
1.4	Altenwohnungen	0,5 Stpl. je Wohnung	75
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10 Betten	75
1.6	Studentenwohnheime u. Schwesternwohnheime 1	Stpl. je 1,5 Betten	20
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 1,5 Betten	20
1.8	Altenheime	1 Stpl. je 4 Betten	50
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, u. Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stellplätze	20
2.2	Räume mit erheb. Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 4 Stellplätze	

\* Die errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl. Das gleiche gilt bei den nachstehenden Ziffern.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl d. Stellplätze	davon sollen i.v.H. Oberirdisch nachgewiesen werden
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jed. mind. 2 Stpl. je Laden*	75
3.2	Verbrauchermärkte (über 700 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten v. überörtl. Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen), sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze bzw. Besucher	90
4.2	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplatz)	1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Sportfläche	
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Sportfläche zus. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche	
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche zus. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	

\* Für die Lagerfläche ist ein Zuschlag nach Ziff. 9.2 zu berechnen.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl d. Stellplätze	davon sollen i.v.H. Oberirdisch nachgewiesen werden
5.5	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld	
5.6	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld zus. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.7	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	
5.8	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	
6.	Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten aller Art - Stehausschänke Diskothek, Tanzlokal	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche	75
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je Fremdenzimmer für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach Nr. 6	75
6.3	Spielhallen (z.B. mit Automaten) und vergleichbaren Vergnügungsstätten	1 Stpl. je 5,0 m <sup>2</sup> Nutzfläche	75
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten	1 Stpl. je 2,5 Betten	60
7.2	Sanatorien, Kuranstalten Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 3 Betten	25
7.3	Altenpflegeheime	1 Stpl. je 6 Betten	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung, sonstige Bildungseinrichtungen		
8.1	Grundschulen	1,5 Stpl. je Klasse	
8.2	weiterführende Schulen	1,5 Stpl. je Klasse zus. 1 Stpl. je 5 Schüler über 18 Jahre	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl d. Stellplätze	davon sollen i.v.H. Oberirdisch nachgewiesen werden
8.3	sonstige allgemein Bildende Schulen, Berufsschule, Berufsfachschule	1,5 Stpl. je Klasse zus. 1 Stpl. je 5 Schüler über 18 Jahre	
8.4	Einrichtung der Erwachsenenbildung	1 Stpl. je 4 Kursplätze	
8.5	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 10 Schüler	
8.6	Fachoberschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 2 Studierende	
8.7	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	2 Stpl. je 20 Kinder	
8.8	Jugendfreizeitheimen und dgl.	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	
8.9	Bibliotheken	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	
8.10	Berufsbildungswerk Ausbildungsstätte	1 Stpl. je 3 Auszubildende	
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerksbetriebe	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte*	20
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte*	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	4 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand jedoch <u>mindestens</u> 6 Stpl.	

\* Der Stellplatz ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.



Nr.	Verkehrsquelle	Zahl d. Stellplätze	davon sollen i.v.H. Oberirdisch nachgewiesen werden
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	6 Stpl. je Pflegeplatz	
9.5	automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	2 Stpl. je Waschplatz**	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 2 Kleingärten	
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch <u>mindestens</u> 10 Stellplätze	

\*\* Zusätzlich muss je Waschanlage ein Stauraum für mind. 6 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.