

# **Satzung**

## **über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung**

Aufgrund der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) erlässt die Gemeinde Haimhausen folgende

### **Satzung**

#### § 1

##### Geltungsbereich, Begriffe

- (1) Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Haimhausen. Soweit rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere rechtsverbindliche Satzungen nach dem Baugesetzbuch abweichende Regelungen treffen, gelten diese vorrangig.
- (2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

#### § 2

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

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen besteht,

- a) wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
- b) wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.

#### § 3

##### Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Verpflichtung nach § 2 wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen und Garagen auf dem Baugrundstück.
- (2) Die Stellplätze und Garagen können auch auf einem eigenen oder fremden Grundstück in der Nähe hergestellt werden. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt. In diesem Fall sind die Stellplätze zugunsten des Freistaates Bayern (vertreten durch das Landratsamt Dachau) rechtlich zu sichern.

- (3) Die Verpflichtung nach § 2 kann auch durch Abschluss eines Ablösungsvertrages mit der Gemeinde nach Maßgabe des § 4 erfüllt werden, in dem sich der Bauherr zur Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze verpflichtet.
- (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.

#### § 4

##### Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Der Abschluss eines Ablösungsvertrages nach § 3 Abs. 3 liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Gemeinde Haimhausen bevorzugt die Herstellung der Garagen und Stellplätze auf dem Baugrundstück.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 10.000 € pro Stellplatz festgesetzt.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung oder Wirksamkeit der Genehmigungsfreistellung zur Zahlung fällig.

#### § 5

##### Größe und Anzahl der Stellplätze

- (1) Der Stellplatz für Kraftfahrzeuge in einer Garage muss mindestens 5,00 m lang sein. Dessen lichte Breite muss mindestens betragen:
  - a) 2,50 m, wenn keine Längsseite
  - b) 2,75 m, wenn eine Längsseite,
  - c) 2,80 m, wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist
  - d) 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.

Die Sätze 1 und 2 gelten für Stellplätze für Kraftfahrzeuge außerhalb von Garagen entsprechend.

- (2) Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge bestimmt sich nach den Zahlen in der Anlage zu dieser Vorschrift.
- (3) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage nicht erfasst sind, gelten die Zahlen nach der Anlage zu § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung. Ist eine Nutzung auch in dieser Anlage nicht aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.
- (4) Für Anlagen, die öffentlich zugänglich sind oder für Anlagen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderung, von alten Menschen und Personen mit Kleinkindern genutzt werden, ist ein Teil der Stellplätze (1 von Hundert, mindestens jedoch 2

Stellplätze) nach Abs. 1 behindertengerecht auszugestalten. Öffentlich zugängliche Anlagen nach Satz 1 bestimmen sich nach Art. 48 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung, die anderen in Satz 1 genannten Anlagen nach Art. 48 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung.

- (5) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (6) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (7) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer u. ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (8) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (9) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung. Ausnahmsweise ist ein Stellplatz im Vorplatz bei Einfamilienhäusern dann zulässig, wenn der Vorplatz die Größe nach § 5 Abs. 1 dieser Satzung erreicht.
- (10) Wird in einem Bebauungsplan oder einer sonstigen rechtsverbindlichen Satzung nach dem Baugesetzbuch die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von den vorgenannten Regelungen festgelegt, so ist diese Zahl maßgebend.

## § 6

### Beschaffenheit der Stellplätze

Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein; sie sollen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

## § 8

### Abweichung

Von den Vorschriften dieser Satzung kann eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 3 BayBO erteilt werden.

## § 9

### Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt zum 13.10.2014 in Kraft..
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt gleichzeitig die Satzung der Gemeinde Haimhausen vom 12.12.2008 zuletzt geändert mit Satzung vom 19.03.2010 außer Kraft.

Haimhausen, 01.10.2014

Peter Felbermeier (Erster Bürgermeister)

## Anlage 1 zu § 5

### Zahlen für die notwendigen Stellplätze:

#### 1. Wohngebäude:

1.1	Einfamilienhäuser	bis 156 qm Nettowohnfläche ab 156 qm Nettowohnfläche	2 Stellplätze 3 Stellplätze
	Zwei- und Mehrfamilienhäuser	*7) je WE bis 156 qm je WE ab 156 qm	2 Stellplätze 3 Stellplätze
1.2	Altenwohnungen, Altenwohnheime Altenheime	je 6 WE	1 Stellplatz
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	je WE	1 Stellplatz
1.4	Schwestern- u. sonstige Wohnheime	je 2 Betten	1 Stellplatz

#### 2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allg.	*1) je 20 qm Nettonutzfläche	1 Stellplatz
2.2	Räume mit erhebl. Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigungs-, Beratungs- räume, Praxen und dgl.	je 15 qm Nettonutzfläche, jedoch mind. 1 Stellplatz je Aufenthaltsraum	1 Stellplatz

#### 3. Verkaufsflächen

3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser <b>bis</b> 400 qm Nettoverkaufsfläche	je 20 qm Nettoverkaufs- fläche * 2), *3)	1 Stellplatz
3.2	Läden, Waren- und Geschäftshäuser <b>über</b> 400 qm Nettoverkaufsfläche	je 15 qm Nettoverkaufs- fläche * 3)	1 Stellplatz

#### 4. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

4.1	Gaststätten	je 10 qm Nettoraumfläche	1 Stellplatz
4.2	Diskotheken, Pubs und sonstige Vergnügungstätten	je 5 qm Nettonutzfläche *3)	1 Stellplatz
4.3	Hotels, Pensionen, Kurheime u.a. Beherbergungsbetriebe (für zugehörige Restaurationsbetriebe Zuschlag nach 4.1 unter Anrechnung der Wechselnutzung)	je Einzel- oder Doppelzimmer * 3)	1 Stellplatz

\* 1), \* 2), \* 3) - siehe Anmerkungen auf der letzten Seite

## 5. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

5.1	sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschule, Berufsfachschule	je Klasse		3 Stellplätze
5.2	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	je Gruppe		2 Stellplätze
5.3	Jugendfreizeitheimen und dgl.	je 5 Besucherpl.		1 Stellplätze

## 6. Gewerbliche Anlagen

6.1	Handwerks- und Industriebetriebe	je 40 qm Nettonutzfl.	* 4), *5)	1 Stellplatz
6.2	Lagerräume, Lagerplätze	je 80 qm	* 6)	1 Stellplatz
6.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	je Wartungs- u. Reparaturstand		6 Stellplätze
6.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	je Pflegeplatz		6 Stellplätze
6.5	Kraftfahrzeugwaschplätze	je Waschplatz		5 Stellplätze

### Anmerkungen:

- \* 1) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. 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.
- \* 7) Bei Mehrfamilienhäusern sind für Besucher zusätzlich 20 % der geforderten Stellplätze nachzuweisen.