

Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen vom 26.02.2008

(Stellplatz- und Garagensatzung)

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr.4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S.588, BayRS 2131-1-I) erlässt die Gemeinde Eching, Landkreis Freising, folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Eching. Dieser Satzung entgegenstehende Festsetzungen eines Bebauungsplanes bleiben unberührt.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze, die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum, auch unter der Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs.3 Nr.3 BayBO und § 5 dieser Satzung erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3

Anzahl der Garagen und Stellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze ist nach dem in der **Anlage 1** festgelegten Stellplatzbedarf (Richtzahlliste) zu berechnen. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Für bauliche Anlagen oder Nutzungen (Verkehrsquellen), die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Stellplatzzahlenl gemäß Anlage 1 zu ermitteln.
- (3) Ergibt die Stellplatzberechnung Bruchzahlen, so wird unter 0,5 Stellplatz bzw. Garage abgerundet; verbleibt nach der Berechnung ein Wert von 0,5 oder mehr wird auf einen vollen Stellplatz und Garage aufgerundet.
- (4) Für Anlagen mit regelmäßigen An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

- (6) Für Anlagen, bei denen ein Verkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Motorrad, Moped) zu erwarten ist, sind zusätzliche Stellflächen zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (7) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich. Mischnutzungen können angenommen werden, wenn nachgewiesen wird, dass in der tatsächlichen Umsetzung (z.B. Gemeinschaftseigentum, Zuteilung, usw.) rechtssicher diese Mehrfachnutzung gewährleistet ist.
- (8) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls, nach der besonderen Art der Nutzung, oder nach dem Charakter des geschäftlichen Betriebs ein Mehrbedarf zu erwarten ist.
- (9) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
- (10) Art. 54 Abs.3 BayBO bleibt unberührt.

§ 4

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Stellplätze und ihre Zufahrten sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Soweit möglich, sind dabei ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) zu verwenden.
- (2) Die Entwässerung von Stellplatzflächen darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (3) Unmittelbar an der Grundstücksgrenze sind maximal 3 Stellplätze zulässig. Weitere Stellplätze sind durch Bepflanzungsstreifen mit einer Breite von mindestens 1 m zum Nachbargrundstück abzugrenzen.
- (4) Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Kraftfahrzeugen sind mind. 5 m einzuhalten. Sichtdreiecke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zu beachten.
- (5) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein und sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen. Besucherstellplätze dürfen auf die Breite zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet, noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen (z.B. Tore) abgegrenzt werden.
- (6) Bei allen Mehrfamilienhäusern, Wohnanlagen oder sonstigen Bauvorhaben, die einen erheblichen Stellplatzbedarf auslösen, ist mindestens ein Stellplatz so zu gestalten, dass bei Bedarf eine spätere Nutzung als Stellplatz für Schwerbehinderte möglich ist.

§ 5

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde. Art.54 Abs.3 BayBO bleibt unberührt.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird auf 12.500,-- Euro pro Stellplatz festgesetzt.

- (4) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (5) 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 aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der Betrag, den der Verpflichtete pro Stellplatz als Ablösungsbetrag entrichtet hat.

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.

§ 6

Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde oder bei verfahrensfreien Bauvorhaben von der Gemeinde erteilt werden.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen §§ 2, 3 und 5 dieser Satzungen Stellplätze und/ oder Garagen nicht in der vorgeschriebenen Anzahl herstellt oder
2. entgegen § 4 dieser Satzung Stellplätze nicht in der geforderten Gestaltung und Ausstattung herstellt.

§ 8

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eching, den 28. Februar 2008

Josef Riemensberger
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zu § 3 Stellplatzsatzung (Richtzahlliste)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in v.H.
1. Wohngebäude			
1.1.	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälfte oder Reiheneinzelhaus als 1 Wohneinheit	2 Stellplätze	
1.2.	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen:		
	bis 30 qm Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung	10
	von 30 qm bis 100 qm Wohnfläche	1,5 Stellplätze je Wohnung	10
	ab 100 Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohnung	10
1.3.	Gebäude mit Altenwohnungen, betreutes Wohnen	0,2 Stellplätze je Wohnung	20
1.4.	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	-
1.5.	Kinder- Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten	75
1.6.	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 3 Betten	10
1.7.	Schwestern-/ Pflegewohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten	20
1.8.	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten	20
1.9.	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 15 Betten, mindestens 3 Stellplätze	50
1.10.	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 3 Stellplätze	50
1.11.	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze mindestens 3 Stellplätze	50
1.12.	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten mindestens 3 Stellplätze	10
2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1.	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² Nutzfläche	20
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dergl.)	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche jedoch mind. 3 Stellplätze	75
3. Verkaufsstätten			
3.1.	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² VKF (Verkaufsnutzfläche) mindestens 2 Stellplätze	75
3.2.	Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe)	1 Stellplatz je 40 m ² VKF (Verkaufsnutzfläche)	90

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in v.H.
4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen			
4.1.	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2.	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.3.	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
4.4.	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	90
5. Sportstätten			
5.1.	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	
5.2.	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche zusätzlich 1 ST je 15 Besucherplätze	
5.3.	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche	
5.4.	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche zusätzlich 1 ST je 15 Besucherplätze	
5.5.	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	
5.6.	Hallenbäder ohne Besucherparkplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	
5.7.	Hallenbäder mit Besucherparkplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.8.	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	
5.9.	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld zusätzlich 1 ST je 15 Besucherplätze	
5.10.	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court	
5.11.	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	
5.12.	Kegelbahnen, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	
5.13.	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	
6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
6.1.	Gaststätten aller Art	1 Stellplatz je 10 m ² Nutzfläche	75
6.2.	Spiel- und Automatenhallen, Billard-salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 5-20 m ² Nutzfläche, mind. 3 Stellplätze	90
6.3.	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1. od. 6.2.	75
6.4.	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in v.H.
7. Krankenanstalten			
7.1.	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2.	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3.	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten	1 Stellplatz je 4 Betten für langfristig Kranke	25
7.4.	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche	75
7. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
8.1.	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stellplatz je Klasse	
8.2.	Hauptschulen, sonstige allgemein bildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse zusätzlich 1 ST je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.3.	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler	
8.4.	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	
8.5.	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder mind. 2 Stellplätze	
8.6.	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
8.7.	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergleichen	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	
9. Gewerbliche Anlagen			
9.1.	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10
9.2.	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	
9.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4.	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeiten über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1.	
9.5.	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage zusätzlich Stauraum für mind. 10 Kraftfahrzeuge	

10. Verschiedenes

10.1. Kleingartenanlagen

1 Stellplatz je 3 Kleingärten

10.2. Friedhöfe

1 Stellplatz je 1.500 m² Grundstücksfläche,
jedoch mindestens 10 Stellplätze

1. Wohnflächen nach §§ 42 - 44 der zweiten Berechnungsverordnung II.BV
2. Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2.
3. Bei Berechnung des Stellplatzbedarfs nach der Nutzfläche, ist zu prüfen, ob sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf ergibt. Insoweit ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

Bekanntmachungsvermerk:

I. Die Satzung vom 26.02.2008 wurde am 05.03.2008 durch Aushang bekannt gemacht. Die Satzung tritt damit am 13.03.2008 in Kraft und liegt ab diesem Zeitpunkt im Rathaus der Gemeinde Eching zur Einsicht bereit.

Hierauf wurde durch Aushang an allen Bekanntmachungstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 05.03.2008 angeheftet und am 08.04.2008 wieder entfernt.

Eching, den 10.04.2008

Josef Riemensberger
Erster Bürgermeister