

GEMEINDE ANZING



SATZUNG **über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen** **(Stellplatzsatzung)**

Die Gemeinde Anzing erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung.

§ 1 **Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Anzing einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht für die Bereiche, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen abweichende Regelungen treffen.

§ 2 **Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,

- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf an Garagen oder Stellplätzen zu erwarten ist.

Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert wird.

§ 3

Anzahl der erforderlichen Stellplätze

- (1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch dann kaufmännisch auf- bzw. abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 2 und 3 auf eine ganze Zahl festzustellen.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln. Ggf. soll die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) berücksichtigt werden.
- (3) Doppel- und Mehrfachstellplätze für Kraftfahrzeuge (z.B. mit Duplex-, Triplex- Mechanismus oder Parklifte) werden jeweils nur mit dem Faktor 0,75 als Stellplatz in die Berechnung einbezogen. Die Rundungsregelungen des § 3 Abs. 1 Satz 2, 3 und 4 gelten entsprechend.
- (4) Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind auch die insoweit erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und einspurige Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Anzahl richtet sich nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage. Bei Wohnanlagen mit mehr als drei Wohnungen, sind je Wohneinheit zwei Fahrradstellplätze nachzuweisen.
- (5) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (7) Bei Gebäude mit Büro- und Verwaltungs- und Praxisräumen, Verkaufsstätten, Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe und gewerbliche Anlagen ist der Stellplatzbedarf in der Regel nach der Anzahl der Beschäftigten, Besucher bzw. Sitzplätze bzw. Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächliche Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der durchschnittlichen Besucher/Beschäftigten maßgebend.
- (8) Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Ausnahmsweise können Stellplätze auf geeigneten Grundstücken in der Nähe hergestellt werden, wenn ihre Benutzung für diesen Zweck rechtlich und tatsächlich gesichert ist. Die Besucherstellplätze sind grundsätzlich vorrangig auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- (9) Der Vorplatz vor Garagen bzw. Stellplätzen für Doppelhaushälften und Einzelhäuser kann als Stellplatz nachgewiesen werden, solange die Stellplätze derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

§ 4

Größe, Beschaffenheit, Anordnung, Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze

- (1) Ein notwendiger Stellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens betragen
 1. 2,50 m, wenn keine Längsseite,
 2. 2,60 m, wenn eine Längsseite,
 3. 2,70 m, wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
 4. 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.

- (2) Die Flächen sind unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist spätestens nach spätestens jeweils 4 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen durch heimische Sträucher anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist mindestens in der Fläche eines Stellplatzes ein Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.

- (3) Vor Garagen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkw mindestens 5 Meter, einzuhalten soweit die Sicherheit des Verkehrs dies rechtfertigt. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt, auch nicht durch Ketten oder andere festen Einrichtungen, werden. Ausnahmsweise zulässig sind lediglich ferngesteuerte, elektronisch betriebene Tore.

- (4) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Die Regelung des § 3 Abs. 9 dieser Satzung bleibt unberührt.

- (5) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Besucherstellplätze sind durch Hinweisschilder zu kennzeichnen; sie dürfen weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt, oder auch nicht durch Ketten oder andere feste Einrichtungen, werden. Die Ausweisung von Besucherstellplätzen auf Mehrfachparkern ist nicht zulässig.

- (6) Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

- (7) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Davon kann in begründeten Fällen auf Antrag abgesehen werden.

- (8) Bei Wohngebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten und anderen baulichen Anlagen, die einen Stellplatzbedarf von mehr als zwanzig Stellplätzen erfordern, ist je zwanzig Stellplätze eine Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorzusehen.

§ 5

Zeitpunkt der Herstellung

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen müssen bei der Bezugsfertigkeit der entsprechenden Gebäude funktionsfähig hergestellt sein und zur Verfügung stehen.

§ 6

Barrierefreie Stellplätze

- (1) Für je 10 notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist für Menschen mit Behinderung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück mit den Anforderungen nach den jeweils technisch gültigen Bestimmungen nachzuweisen. Ein barrierefreier Parkplatz muss mindestens 3,50 Meter breit und 5,00 Meter lang sein.
- (2) Absatz 1 gilt nicht, wenn in Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayBO (Sonderbauverordnung) entsprechende Regelungen getroffen werden.

§ 7

Stellplatzablösungsvertrag

- (1) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich nicht hergestellt werden können.
- (2) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 17.500 Euro. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag zu regeln.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

§ 8

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

§ 9
Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 3 errichtet.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.03.2021 in Kraft.

Anzing, den 23.02.2021
Gemeinde Anzing


Kathrin Alte
Erste Bürgermeisterin



Anlage zur § 3 Abs. 1 Satz 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	davon für Besucher	davon oberirdisch
1.	Wohngebäude			
1.1	Einzelhäuser u. Doppelhäuser, und Zweifamilienwohnhäuser, Dreifamilienwohnhäuser und Hausgruppen bis zu drei Wohneinheiten (Dreispanner)	bis unter 50 m ² Wohnfläche ¹ je Wohneinheit – 1 Stellplatz bis unter 110 m ² Wohnfläche ¹ je Wohneinheit – 2 Stellplätze ab 110 m ² Wohnfläche ¹ je Wohneinheit – 3 Stellplätze		
1.2	Mehrfamilienhäuser ab vier Wohneinheiten und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit ab vier Wohneinheiten	bis unter 50 m ² Wohnfläche ¹ je Wohneinheit – 1 Stellplatz bis unter 110 m ² Wohnfläche ¹ je Wohneinheit – 2 Stellplätze ab 110 m ² Wohnfläche ¹ je Wohneinheit – 3 Stellplätze <u>Besucherstellplätze</u> Zu den benötigten Stellplätzen sind zusätzlich 20 % Besucherstellplätze nachzuweisen	20 %	Ab sechs WE sind mindestens 1/3 der Stellplätze oberirdisch auszuweisen

1.3	Arbeitnehmerwohnheime	je 2 Betten, - 1 Stellplatz, jedoch mind. 3 Stellplätze	10 %	
1.4	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und Flüchtlinge	je 30 Betten, 1 Stellplatz mindestens 3 Stellplätze	10 %	
2.	Gebäude mit Büro- und Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein,	je angefangene 25 m ² Nutzfläche ² , - 1 Stellplatz mind. jedoch 2 Stellplätze	20 %	
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalerräume, Arztpraxen und dgl.)	je angefangene 20 m ² Nutzfläche ² , - 1 Stellplatz jedoch mind. 3 Stellplätze	75 %	
3.	Verkaufsstätten			
3.1	Läden- Waren- und Geschäftshäuser ohne Supermärkte	je angefangene 30 m ² Verkaufsnutzfläche ³ - 1 Stellplatz jedoch mind. 2 Stellplätze	75 %	
3.2.	Verbrauchermärkte/ Lebensmittelmärkte	je 20 m ² Verkaufsnutzfläche ³ - 1 Stellplatz jedoch mind. 2 Stellplätze	75 %	
4.	Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe			
4.1	Gaststätten	je angefangene 8 m ² Nutzungsfläche ² - 1 Stellplatz	75 %	

4.2	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	pro Zimmer - 1 Stellplatz <u>Personalstellplätze</u> Zu den benötigten Stellplätzen sind zusätzlich 10 % Personalstellplätze nachzuweisen.		
5.	Gewerbliche Anlagen			
5.1	Handwerks- und Industriebetriebe ⁴⁾	je angefangene 70 m ² Nutzfläche ² - 1 Stellplatz	10	
5.2	Lagerräume, Lagerplätze und Ausstellungs- und Verkaufsflächen	je angefangene 80 m ² Nutzfläche ² - 1 Stellplatz		
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	je Wartungs- und Reparaturstand -6 Stellplätze		

Berechnungsgrundlagen:

- 1) Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).
- 2) Nutzfläche - NF nach DIN 277 Teil 2
- 3) Verkaufsnutzfläche - NF (V)