

# **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Walpertskirchen (Stellplatz- und Garagensatzung)**

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) erlässt die Gemeinde Walpertskirchen folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

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

## **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen**

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

- wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf 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 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

## **§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf entsprechend der Rechtsverordnung des Staatsministeriums des Innern zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr 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 einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Radfahrer, Mofafahrer) 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 ständig getrennter Nutzung möglich.
- (7) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

#### **§ 4**

##### **Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzsatzung**

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).
- (2) Ausnahmsweise kann die Baugenehmigungsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremdem 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. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).
- (3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatz 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.

#### **§ 5**

##### **Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

- (1) Es ist 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 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKW's mindestens 5 m einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden. Bei der Errichtung von überdachten Stellplätzen (sog. Carports) können im Einzelfall Befreiungen von der Verpflichtung nach Satz 1 erteilt werden.
- (3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (4) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

## **§ 6**

### **Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages 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 7.500 € pro Stellplatz festgesetzt.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von drei 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 fünf 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 Ablössungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der von dem 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**  
**Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen nach Art. 63 BayBO erteilt werden.

**§ 6**  
**In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am 01.07.2018 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 12.05.2011 außer Kraft.

Hörlkofen, den 09.05.2018

  
Hörmann  
Erster Bürgermeister



## Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.) <sup>(1)</sup>	zusätzliche Stellplätze für Besucher <sup>(1)</sup>
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Wohnungen bis 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stpl. je WE	Ab der 6. WE 1 Stpl. Je 6 angefangene WE <sup>(4)</sup>
1.2	Wohnungen über 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 Stpl. je WE	Ab der 6. WE 1 Stpl. Je 6 angefangene WE <sup>(4)</sup>
1.3	Seniorenwohnheime	1 Stpl. je WE	1 Stpl. je 3 angefangene WE
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je WE	
1.5	Wohnheime	1 Stpl. je Bewohner	1 Stpl. je 10 Bewohner
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 4 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl. je Laden <sup>(2)</sup>
3.2	Verbrauchermärkte Einkaufszentren	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche <sup>(2)</sup>
<b>4</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
4.1	Gaststätten	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche
4.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und ähnliche Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 2 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb, Zuschlag nach 4.1
4.3	Diskotheken, Tanzlokale	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 2 Sitzplätze
4.4	Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Spielothek, Spielhalle)	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 5 m <sup>2</sup> Nutzfläche

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.) <sup>(1)</sup>	zusätzliche Stellplätze für Besucher <sup>(1)</sup>
<b>5</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
5.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte <sup>(3)</sup>	1 Stpl. je angefangene 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche
5.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte <sup>(3)</sup>	
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	3 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	
5.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	2 Stpl. je Pflegeplatz	
5.5	Automatische Kraftfahrwaschanlage	3 Stpl. je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mind. 5 Kraftfahrzeuge	
5.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 Stpl. je Waschplatz	
<b>6</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
6.1	Universitätskliniken	1 Stpl./2 Betten	
6.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Schwerpunktkrankenhäuser, Spezialkliniken), Privatkliniken	1 Stpl./3 Betten	
6.3	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl./5 Betten	
6.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten	1 Stpl./3 Betten	
6.5	Pflegeheime	1 Stpl./8 Betten	

<b>7</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
7.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sonderschulen	1 Stpl./30 Schüler	
7.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsfachschulen	1 Stpl./25 Schüler, zusätzlich 1 Stpl./8 Schüler über 18 Jahre	
7.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl./15 Schüler	
7.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl./3 Studierende	
7.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 Stpl./25 Kinder, jedoch mindestens 2 Stpl.	
7.6	Jugendfreizeitheimen und dgl.	1 Stpl./15 Besucherplätze	
<b>Nr.</b>	<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze (Stpl.) <sup>(1)</sup></b>	<b>zusätzliche Stellplätze für Besucher <sup>(1)</sup></b>
<b>8</b>	<b>Versammlungsstätten, Kirchen (keine Sportstätten)</b>		
8.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl./5 Sitzplätze	
8.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Kino, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl./7 Sitzplätze	
8.3	Gemeindekirchen	1 Stpl./25 Sitzplätze	
8.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung bzw. mit großem Einzugsbereich	1 Stpl./15 Sitzplätze	

<b>9</b>	<b>Sportstätten</b>		
9.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl./250 m <sup>2</sup> Sportfläche	
9.2	Sportplätze mit Sportstadion mit zusätzlichen Besucherplätzen	1 Stpl./250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl./12 Besucherplätze	
9.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl./50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	
9.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl./50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl./12 Besucherplätze	
9.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl./250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	
9.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl./10 Kleiderablagen	
9.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl./10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl./12 Besucherplätze	
9.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl./Spielfeld	
9.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl./Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl./12 Besucherplätze	
9.10	Minigolfplätze	6 Stpl. / Minigolfanlage	
9.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl./Bahn	
9.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl./2 Boote	



### Erläuterungen:

- Stpl. : Stellplatz  
WE : Wohneinheit  
WF : Wohnfläche nach der Wohnflächenberechnungsverordnung HNF : Hauptnutzfläche nach DIN 277  
VF : Verkaufsfläche  
GRF : Gastraumfläche nach GastBauV vom 13. August 1986 (Gasträume sind Räume zum Verzehr von Speisen und/oder Getränken, auch wenn die Räume außerdem für Veranstaltungen oder sonstige Zwecke (z. B. Tanzen ...) bestimmt sind)  
FSF : Freischankfläche (Fläche, die zur Bewirtschaftung im Freien vorgesehen ist)
- (1) : Die errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl. Das gleiche gilt bei den nachstehenden Ziffern.  
(2) : Ist die Lagerfläche größer als 10 % der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziff. 5.2 zu berechnen.  
(3) : Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.  
(4) : Wenn alle Stellplätze in festen Garagen oder Tiefgaragen angeordnet sind, ist bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohneinheiten, je 6 angefangene Wohneinheiten, ein Besucherstellplatz auf der Freifläche zu errichten.