

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung

der Stadt Dorfen

Aufgrund von **Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** erlässt die Stadt Dorfen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet, 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,

- 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.

§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze

(1) Die Anzahl der erforderlichen 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 in der Anlage zu Abschnitt 3 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 (MABl S. 181/189) 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 Anliegerverkehr 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 als Stellplatz im Sinne dieser Satzung, wenn er eine Länge von mindestens 5 m einhält. Die Nutzung der Garage mit dem zugehörigen Stauraum ist nur durch den gleichen Nutzer möglich.

(8) Die errechneten Stellplatzzahlen sind auf volle Zahlen aufzurunden.

§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück.

(2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Dorfen gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe herzustellen. Die Herstellung ist auf einem geeigneten Grundstück in dessen Nähe zulässig, wenn die Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

(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,
- auf dem Grundstück bereits Stellplätze nachgewiesen wurden, oder
- sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

(4) Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage auf dem Baugrundstück oder in der Nähe.

Soweit die Gemeinschaftsanlage nicht bereits besteht, aber bis zur Inbetriebnahme der den Bedarf auslösenden Anlage hergestellt wird, ist Sicherheit für die voraussichtlichen Entstehungskosten in voller Höhe zu leisten.

(5) Die erforderlichen Stellplätze und Garagen müssen bei Bezugsfähigkeit von Gebäuden funktionsfähig zur Verfügung stehen. Sie sind als solche auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten.

§ 5 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

(1) Es ist eine 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. Der Anschluss der Zufahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche ist vom Eigentümer bzw. Nutzer der Garagen bzw. Stellplätze auf eigene Kosten herzustellen. Diese Maßnahme ist mit der Stadt Dorfen abzustimmen.

Stellplätze sind durch Bepflanzung 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 PKWs mindestens **3 m** einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden.

Bei überdachten Stellplätzen mit offenen Seitenwänden (Carports) ist kein Stauraum von 3 m erforderlich. Es ist lediglich ein Schrammbord von 0,5 m einzuhalten.

(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.

(5) Garagen- und Stellplatzzufahrten dürfen nur an der dem jeweiligen Stadtplatz abgewandten Gebäudeseite errichtet werden. Dies gilt für den Marienplatz, Rathausplatz, Kirchtorplatz, Johannisplatz und den Unteren Marktplatz.

§ 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 Stadt Dorfen.

(2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(3) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 6.100,00 € pro Stellplatz festgesetzt.

(4) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Auf Antrag kann den Bauwerbern gestattet werden, die Zahlung erst bei Baubeginn zu leisten.

(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 er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme 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 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen gem. **Art. 63 Abs. 1 BayBO** von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Dorfen erteilt werden.

§ 8 Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt mit den am 02.07.2014 beschlossenen Änderungen am 01.01.2015 in Kraft.

Dorfen, den 26.09.2014

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

Anlage zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung

der Stadt Dorfen

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr. Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (ST)
1 Wohngebäude	
1.1 Einfamilienhäuser (d. h. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, bezogen auf je 1 WE)	2 ST je Wohnung im Sanierungsbereich (Umgriff v. 1990): 1 ST je Wohnung
b. Einliegerwohnungen bis einschließlich 40 m ²	1 ST je Wohnung
1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 ST je Wohnung 1 ST für Besucher ab 6 WE im Sanierungsbereich: 1 ST bis 60 m ² Wohnfläche 1,5 ST bis 90 m ² Wohnfläche 2 ST ab 90 m ² Wohnfläche
1.3 Wochenend- und Ferienhäuser	2 ST. je Wohnung
1.4 Wohnheime	1 ST je Bewohner 1 ST für Besucher je 10 Bewohner
1.5 Altenheime, Senioren- bzw. Altenwohnheime	1 ST je 15 Betten jedoch mind. 3 ST
1.6 Obdachlosenheime, Asylunterkünfte	1 ST je 30 Betten, jedoch mind. 3 ST
2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 ST je 30 m ² NF, im Sanierungsbereich: 1 ST je 40 m ² NF jedoch mind. 2 ST, 1 ST für Besucher je angefangene 150 m ² NF
2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 ST je 20 m ² NF, im Sanierungsbereich: 1 ST je 30 m ² NF, jedoch mind. 2 ST

3 Verkaufsstätten

- 3.1 Läden, Waren- und Geschäftshäuser
im Sanierungsbereich:
1 ST je 60 m² VNF
in allen anderen Gebieten:
1 ST je 40 m² VNF, jedoch
mind. 2 ST je Laden,
- 3.2 Verbrauchermärkte, Einkaufszentren
im Sanierungsbereich 1 ST je
20 m² VNF
in allen anderen Gebieten 1 ST
je 15 m² VNF
für Lagerflächen Zuschlag nach
9.2

4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen

- 4.1 Versammlungsstätten (z. B. Theater,
Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater,
Schulaulen, Vortragssäle) 1 ST je 7 Sitzplätze
- 4.2 Kirchen
Kirchen mit Sitzplätze 1 ST je 20 Sitzplätze
Kirchen ohne Sitzplätze 1 ST je 20 m² NF

5 Sportstätten

- 5.1 Sportplätze ohne Besucherplätze
(z. B. Tennisplätze) 2 ST je Spielfeld
- 5.2 Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen 1 ST je 300 m² Sportfläche
zusätzlich 1 ST je 15
Besucherplätze
- 5.3 Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze 1 ST je 50 m² Hallenfläche
- 5.4 Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen 1 ST je 50 m² Hallenfläche
zusätzlich 1 ST je 15
Besucherplätze
- 5.5 Freibäder und Freiluftbäder 1 ST je 250 m²
Liegefläche
- 5.6 Minigolfplätze 6 ST je Minigolfanlage
- 5.7 Kegel-, Bowling- und Stockbahnen 4 ST je Bahn
- 5.8 Hallenbäder 1 ST je 7 Kleiderablagen
- 5.9 Schießstätte bzw. Schießstände 2 ST je Stand
- 5.10 Fitnesscenter 1 ST je 40 m² Sportfläche

6 Gaststätten, Vergnügungsstätten u. Beherbergungsbetriebe

- 6.1 Gaststätten 1 ST je 10 m²
Nettogastraumfläche
Im Sanierungsbereich: 1 ST je
15 m² Nettogastraumfläche

6.2 Stehausschänke	1 ST je 3 m ² NF
6.3 Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 ST je Zimmer, für zugehörige Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1
6.4 Jugendherbergen	1 ST je 10 Betten
6.5 Discos, Tanz- und Nachtlokale	1 ST je 3 m ² NF
6.6 Spielhallen, Spielotheken	1 ST je 5 m ² NF
6.7 sonstige Vergnügungsstätten	1 ST je 5 m ² NF
7 Krankenanstalten	
7.1 Krankenanstalten	1 ST je 4 Betten
7.2 Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 ST je 3 Betten
7.3 Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 ST je 10 Betten
8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1 Grundschulen, Hauptschulen, Sonderschulen	1,5 ST je Klasse
8.2 Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen, weiterführende Schulen	3 ST je Klasse
8.3 Sonderschulen für Behinderte	1 ST je 15 Schüler
8.4 Fachhochschulen, Hochschulen, Akademien	1 ST je 3 Studierende
8.5 Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	3 ST je Gruppenraum, jedoch mind. 2 ST
8.6 Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 ST je 30 m ² HNF
8.7 Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. ä.	1 ST je 5 Auszubildende
8.8 Einrichtung der Erwachsenenbildung	4 ST je Kursgruppe
8.9 Bibliotheken	1 ST je 30 m ² NF
9 Gewerbliche Anlagen	
9.1 Handwerks- und Industriebetriebe ¹	1 ST je 50 m ² NF oder je 3 Beschäftigte
9.2 Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze ¹	1 ST je 80 m ² NF oder je 3 Beschäftigte
9.3 Kraftfahrzeugwerkstätten	6 ST je Wartungs- oder Reparaturstand

¹ 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.

9.4 Tankstellen mit Autopflegeplätzen 4 ST je Autopflegeplatz

9.5 Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen 2 ST je Waschanlage

9.6 Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung 3 ST je Waschplatz

10 Verschiedenes

10.1 Kleingartenanlagen 1 ST je 2 Kleingärten

10.2 Friedhöfe 1 ST je 1500 m²
Grundstücksfläche, jedoch mind.
10 ST

10.3 Feuerwehrrätehäuser Stellplätze richten sich nach der
Ausführungsverordnung zum
Feuerwehrgesetz

Abkürzungen:

Stellplatz/Stellplätze

ST

Wohneinheit/Wohneinheiten

WE

Verkaufsnutzfläche

VNF

Nutzfläche

NF

Hauptnutzfläche

HNF