



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
vom 01.02.2000**

**Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung -
Entwurf**

Beschluß:

Der Gemeinderat beschließt, nachfolgende Satzung zu erlassen:

Satzung

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

der Gemeinde Sauerlach

(Stellplatz- und Garagensatzung)

Vom 01. Februar 2000

Aufgrund von Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erläßt die Gemeinde Sauerlach folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Sauerlach, 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. 52 Abs. 2 und 3 BayBO,



Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung – Entwurf – Seite 2

- wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder die Änderung ihrer Nutzung 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. 53 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 52 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 Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigen 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) Werden bauliche oder andere Anlagen errichtet, bei denen Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Anzahl und Größe der Stellplätze richten sich nach der Art der vorhandenen und zu erwartenden Benutzer und Besucher der Anlagen.
- (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 Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Motorradfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz 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 ständig getrennter Nutzung anzustreben.
- (8) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.



Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung – Entwurf – Seite 3

§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 52 Abs. 4 Satz 1 BayBO).
- (2) Die Bauaufsichtsbehörde kann gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremden Grundstück in der Nähe herzustellen, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.
Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als 150 m Fußweg beträgt (Art. 52 Abs. 4 Satz 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.
- (4) Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage auf dem Baugrundstück oder in der Nähe; (rechtl. Sicherung wie Abs. 2 Satz 1).

Für die Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen, die in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, gelten die Vorschriften der BayBO. Soweit eine Gemeinschaftsanlage noch nicht besteht, aber bis zur Inbetriebnahme der den Bedarf an Stellplätzen auslösenden Baumaßnahme hergestellt wird, ist Sicherheit für die voraussichtlichen Entstehungskosten der Gemeinschaftsanlage in voller Höhe zu leisten.

§ 5 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Es ist eine ausreichende und naturgerechte Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; vorrangig ist Pflasterrasen oder gleichwertiges Material zu verwenden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für insgesamt mehr als 5 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.



Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung – Entwurf – Seite 4

- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKW's mindestens 5 m einzuhalten. Die Zufahrt zum Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht abgesperrt werden (Tor, Kette u. dergl.) Der Stauraum darf nicht überdacht sein (Carport); Sichtdreiecke sind zu beachten.
- (3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (4) Stellplätze für Kurzparker müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

§ 6 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung 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 Stellplatzverpflichtung ist ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich. Ausnahmen hiervon liegen im Ermessen der Gemeinde und sind von der Bauaufsichtsbehörde zu genehmigen.
- (3) Der Ablösungsbetrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist unter Zugrundelegung von Baukosten und Grundstückswert sowie unter Berücksichtigung der Stellplatzart im jeweiligen Fall durch Gemeinderatsbeschluß festzulegen.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (6) Die Gemeinde kann eine Sicherheitsleistung mit Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung in angemessener Höhe verlangen.

§ 7 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 70 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.



Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung – Entwurf – Seite 5

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen §§ 1 bis 5 widerspricht.

§ 9 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.03.2000 in Kraft.

Gemeinde Sauerlach
Sauerlach, 01. Februar 2000

Walter Gigl
1. Bürgermeister



Anlage zu § 3 der Satzung über die Herstellung von Stellplätze und Garagen und deren Ablösung

Richtlinien für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl)	hiervon für Besucher in v.H.
1	Wohngebäude*		
1.1	Wohnungen bis 50 qm	1 Stellplatz	
1.2	Wohnungen von 50 qm bis 130 qm Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern	2 Stellplätze je Wohnung	20
1.3	Wohnungen über 130 qm Wohnfläche sonst wie vor	Berechnung wie 1.2 - zusätzlich 1 Stellplatz je Wohnung	20
1.3a	Einfamilienhäuser od. Doppelhaushälfte od. Reiheneinzelhaus mit je 1 WE sonst nach 1.2 u. 1.3	bis 250 qm 2 Stellplätze über 250 qm 3 Stellplätze	20
1.4	Altenwohnungen	0,5 Stellplatz je Wohnung	75
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	
1.6	Kinder- und Jugendheime	1 Stellplatz je 10 Betten jedoch mindestens 2 Stellplätze	75
1.7	Altenwohnheime Altenheime	1 Stellplatz je 8 Betten zuzügl. 1 Stellplatz pro 2 Bediensteter	75
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungsräumen- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 Stellplatz je 20 qm Nutzfläche mindestens 4 Stellplätze	75

Gemeinde Sauerlach



Landkreis München

3 Verkaufsstätten			
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser unter 400 qm	1 Stellplatz je 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden**	75
3.2	Verbrauchermärkte	1 Stellplatz je 18 qm Verkaufsnutzfläche	90
3.2a	Einkaufszentren	1 Stellplatz je 10 qm Verkaufsnutzfläche**	90
3.3	für alle Anlagen und Betriebe	1 Stellplatz für Lastkraftwagen bei mindestens 5 x wöchentlichen An- und Auslieferungsverkehr (z.B. auch dann, wenn an einem Tag in der Woche 5 x beliefert wird oder je einmal täglich)	
4 Versammlungsstätten			
4.1	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	90
5 Sportstätten			
5.1	Sportstätten ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 200 qm Sportfläche	
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherstellplätzen	1 Stellplatz je 200 qm Sportfläche zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 30 qm Hallenfläche	
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 30 qm Hallenfläche zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	
5.5	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stellplätze je Spielfeld	
5.6	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stellplätze je Spielfeld zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	



5.7	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	
5.8	Kegel-/Bowlingbahnen	3 Stellplätze je Bahn	
6	Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten aller Art, Cafes, Stehausschänke, Diskotheken, Tanzlokale	1 Stellplatz je 10 qm Netto-Gastraumfläche 1 Stellplatz je 0,5 qm Stehfläche 1 Stellplatz je 2 Sitzplätze zuzüglich je 60 Sitzplätze 1 Busparkplatz	75
6.1a	Biergärten	1 Stpl. je 7 Sitzplätze	
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime u.a. Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 zuzüglich je 60 Sitzplätze oder je 60 Betten 1 Busparkplatz	75
7	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Schwerpunkt-krankenhäuser), Privatkliniken	1 Stellplatz je 3 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.4	Altenpflegeheime	1 Stellplatz je 6 Betten	75
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung, sonstige Bildungseinrichtungen		
8.1	Grundschulen	1,5 Stellplätze je Klasse	
8.2	Sonstige allgemein	2 Stellplätze je Klasse,	

Gemeinde Sauerlach



Landkreis München

	bildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	zusätzlich 1 Stellplatz je 5 Schüler über 18 Jahre	
8.3	Einrichtungen der Erwachsenenbildung	1 Stellplatz je 4 Kursplätze	
8.4	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1,5 Stellplätze je 20 Kinder jedoch mindestens 4 Stellplätze	
8.5	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 Stellplatz je 3 Besucher	
8.6	Bibliotheken	1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche****	
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerksbetriebe	1 Stellplatz je 60 qm <u>Nutz</u> fläche oder je 1,5 Beschäftigte***	20
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 80 qm Nutzfläche oder 1,5 Beschäftigte	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätze	8 Stellplätze je Pflegeplatz	
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße bzw. Waschanlage	5 Stellplätze je Waschanlage****	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stellplätze je Waschplatz	
9.7	für alle Anlagen und Betriebe	1 Stellplatz für Lastkraftwagen bei mindestens 5 x wöchentlichen An- und Auslieferungsverkehr (z.B. auch dann, wenn an einem Tag in der Woche 5 x beliefert wird oder je einmal täglich)	
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1,5 Stellplätze je Kleingarten	
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 qm	

Gemeinde Sauerlach



Landkreis München

		Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	

- * Die errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl. Das Gleiche gilt bei den nachstehenden Ziffern. Nettogrundrißfläche = nutzbare Grundfläche zwischen begrenzenden Bauteilen (Außenwänden).
- ** Ist die Lagerfläche größer als 10 % der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziffer 9.3 zu berechnen.
- *** 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.
- **** Zusätzlich muß ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.
- ***** Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Hauptnutzfläche zu berechnen, ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

Abstimmungsergebnis:

Beschluß lfd. Nr. : 08
Anwesend : 19
Ja-Stimmen : 19
Nein-Stimmen : 0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges
wird beglaubigt:

Sauerlach, den 02.02.2000
Gemeinde Sauerlach

Walter Gigl
1. Bürgermeister

