

Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen

Die Stadt Waldkirchen erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 689) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Waldkirchen mit Ausnahme der Baugebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Festsetzungen maßgebend sind.

§ 2 Stellplatzbedarf

- (1) Die Anzahl der gem. Art. 58 BayBO herzustellenden Stellplätze ist nach dem in der Anlage festgelegten Stellplatzbedarf zu berechnen.
- (2) Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Anwendung der anhängenden Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei Wohnanlagen (Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftsgebäude) hat der Bauträger Wohnung und Geschäft und erforderliche Stellplätze zu verknüpfen und durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Waldkirchen oder des Freistaates Bayern zu sichern. Die notwendigen Besucherstellplätze sind durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Waldkirchen oder des Freistaates Bayern zu sichern. Die Dienstbarkeiten müssen sich immer auch auf die Zu- und Abfahrten erstrecken. Ihnen dürften keine Rechte im Rang vorgehen, die ihnen sachlich entgegenwirken oder die ihren dauernden Bestand gefährden können.
- (4) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferverkehr ist im Einzelfall auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf solchen ausgewiesenen Ladezonen können keine sonstigen Stellplätze anerkannt werden.
- (5) Für bauliche 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 Radfahrer, Mofafahrer u. ä. 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 getrennt zu ermitteln.

Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung, die rechtlich gesichert ist, möglich.

- (8) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
Ausgenommen hiervon ist der Vorplatz vor Garagen von Einfamilienhäusern, wenn die Garagen dem jeweiligen Einfamilienhaus unmittelbar zugeordnet sind.
- (9) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein.

§ 3

Gestaltung von Stellplätzen

- (1) Es ist eine naturnahe Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. So weit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches verwendet werden.

Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung erforderlich. Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Stellplätze sind durch Bepflanzungen einzugrünen, Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern.
- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkw`s mindestens 3,0 m, einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
- (3) Mehr als vier zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

§ 4

Ablösung von Stellplätzen

- (1) Die Verpflichtung zum Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die erforderlichen Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann.
- (2) Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Stadt. In jedem Fall sind alle vertretbaren technischen Möglichkeiten zur Schaffung von Stellplätzen auszuschöpfen.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird auf 5.110,00 € pro Stdlplatz festgelegt. Er kann bei Bedarf (Kostensteigerung bei der Herstellung von öffentlichen Stellplätzen durch die Stadt) vom Stadtrat jährlich erhöht werden. Maßgebend für die Festlegung des Ablösungsbetrages ist der Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bei der Stadt.

- (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 Stellplätze nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsschluss durch Vorlage einer geänderten oder neuen bestandskräftigen Baugenehmigung nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück bzw. auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Bauvorhabens hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme entsprechend der Anzahl der wegfallenden bzw. nachgewiesenen Stellplätze. Der Rückforderungsbetrag entspricht dem Ablösungsbetrag, der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtet wurde. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Vertrages um jeweils 20 %. Mit abgelaufenem fünften Jahr seit Vertragsschluss entfällt der Anspruch auf eine Rückforderung.

§ 4a Bestandsschutz von Stellplätzen

Bei Abriss und Neubau eines Gebäudes muss nur der Mehrbedarf (größere Fläche oder Nutzungsänderung) an Stellplätzen hergestellt oder abgelöst werden.“

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde gem. Art. 77 BayBO Abweichungen im Einvernehmen mit der Stadt zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderungen und der Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den 10. März 1995

- Stadt Waldkirchen -

gezeichnet

R. Hettl
1. Bürgermeister

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Anlage zu § 2 Abs. 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucher in v.H.
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung	--
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen ¹⁾	0,2 Stpl. je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	--
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10-20 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten	10
1.7	Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 3-5 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2-4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	20
1.9	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 8-15 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30-40 qm Nutzfläche	20
2.1a	Büro- und Verwaltungsräume allgemein innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Altstadt	1 Stpl. je 30-70 qm Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stpl. je 20-30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	75
2.2a	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen) innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Altstadt	1 Stpl. je 20-50 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	75
3	Verkaufsstätten²⁾³⁾		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30-40 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 1 Stpl. je Laden	75
3.1a	Läden, Waren- und Geschäftshäuser innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Altstadt	1 Stpl. je 30-70 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 1 Stpl. je Laden	75
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 10-20 qm Verkaufsnutzfläche	90

4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten, Kirchen)		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Kinos, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5-10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20-30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10-20 Sitzplätze	90
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche	--
5.2	Sportplätze, Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	--
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche	--
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	--
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200-300 qm Grundstücksfläche	--
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 5-10 Kleiderablagen	--
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 5-10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	--
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld	--
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	--
5.10	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	--
5.11	Kegelbahnen, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn 2 Stpl. je Bahn	--
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 2-5 Boote	--
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m ² Nettogastrauraumfläche	75
6.2	Gaststätten mit hoher Besucherfrequenz (z.B. Diskotheken)	1 Stpl. je 5 m ² Nettogastrauraumfläche	--

6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2-6 Betten., für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75
7	Krankenanstalten		
7.1	Universitätskliniken	1 Stpl. je 2-4 Betten	50
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 3-4 Betten	60
7.3	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4-6 Betten	60
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 2-4 Betten	25
7.5	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 6 – 10 Betten	75
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen, Hauptschulen, Förderschulen	1 Stpl. je Klasse	--
8.2	sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1,1 bis 1,4 Stellplätze je Klasse	--
8.3	Förderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	--
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 3-5 Studierende	--
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergl.	1 Stpl. je 20-30 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.	--
8.6	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	--
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u.ä.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	--
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe ⁴⁾	1 Stpl. je 50-70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10-30
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze ⁴⁾	1 Stpl. je 80-100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	--
9.3	Kraftfahrwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	--
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegesatz	--
9.5	Automatische KFZ-Waschanlagen ⁵⁾	5 Stpl. je Waschanlage	--
9.6	KFZ-Waschplätze zur Selbstbedienung	3-5 Stpl. je Waschplatz	--

10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlage	1 Stpl. je 2-4 Kleingärten	--
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	--

¹⁾ Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein; die muss in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen.

²⁾ Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz

³⁾ Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 9.2 zu machen.

⁴⁾ Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

⁵⁾ Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 30 KFZ vorhanden sein.