

S a t z u n g

über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS) in der Gemeinde Untermeitingen

Aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Untermeitingen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Bemessung und Herstellung genehmigungspflichtiger und genehmigungsfreier Stellplätze (Art. 52 Abs. 2 BayBO), deren Nachweis gemäß Art. 52 BayBO, sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 53 BayBO (Ablösung von Stellplätzen).

§ 2 Richtzahlen für Stellplätze

1. Im Gemeindegebiet von Untermeitingen gelten die für den Vollzug der Art. 52 und 53 BayBO vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren bekanntgegebenen Richtzahlen (IMBek. v. 12.02.1978, MABl. S. 181) bzw. deren Mittelwerte, soweit nachstehend keine Konkretisierung erfolgt.
2. Für Gebäude mit Wohnungen sind für jede Wohneinheit (Wohnung) zwei Stellplätze zu errichten. Einliegerwohnungen gelten als selbstständige Wohneinheit.
3. Mindestens 40 % der erforderlichen Stellplätze *sind* oberirdisch zu errichten und dürfen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
4. Besucherstellplätze sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen. Sie müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben und dürfen weder durch Teilung noch Bildung eines Sonderrechtes der Besucherbenutzung entzogen werden. Besucherstellplätze in Sammelanlagen müssen frei zugänglich sein.
5. Bei Bedarf sind außerdem zusätzliche Stellflächen für einspurige Fahrzeuge bereitzustellen.
6. Bei der Berechnung ist die Stellplatzzahl rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und das Endergebnis durch arithmetische Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die entsprechenden Stellplatzzahlen zu addieren.

§ 3 Stellplatznachweis

1. Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlage nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze, einschließlich der Zu- und Abfahrten, vorhanden sind oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen auch im Lageplan enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen.
2. Neben der zeichnerischen Darstellung gem. Abs. 1 sind in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzzahl (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher etc.) und die für die Berechnung relevanten Faktoren (Wohnfläche, Nutzflächen, Beschäftigtenzahl etc.) aufzunehmen.

§ 4 Herstellung von Stellplätzen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe

1. Die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks (in nicht mehr als 150 m fußläufiger Entfernung) ist zulässig, wenn das Grundstück dafür geeignet ist und seine Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Gemeinde Untermeitingen rechtlich gesichert ist.
2. Die Benutzung des Grundstücks ist dann rechtlich gesichert, wenn im Grundbuch eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen ist, die auch die Zufahrt mit umfasst, und sich in der Dienstbarkeitsurkunde sowohl Bauherr als auch Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüber der Gemeinde Untermeitingen schriftlich verpflichten, die Grunddienstbarkeit nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Untermeitingen zu ändern. Diese Sicherung ist auch dann erforderlich, wenn der Bauherr Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die Stellplätze nachgewiesen werden sollen.

§ 5 Ablösung

1. Eine Ablösung gem. Art. 53 der Bayer. Bauordnung kommt nur in Betracht, wenn die Anlegung von Stellplätzen oder die Errichtung von Garagen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes nicht möglich oder ortsplanerisch nicht vertretbar ist.
2. Eine Ablösung entfällt bei Einzelhandelsgeschäften mit mehr als 500 qm Verkaufsfläche sowie bei Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Spielhallen etc.).
3. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
4. Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 10.000,-- € pro Stellplatz festgelegt.
5. Der Ablösungsbetrag wird innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung 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 10 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 Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der weggefallenen oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Bemessungsgrundlage für die Rückforderung ist der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/10. Nach ablaufendem 10. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

§ 6 Gestaltung der Einstellplätze

Stellplätze sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sind ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z. B. offenfugige Pflasterbeläge, Pflasterrasen, Rasengittersteine, Schotter, etc.) zu verwenden. Für die Stellflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

Außerdem gelten für die Gestaltung der Stellplätze folgende weitere Grundsätze:

1. Für jeden einzelnen Stellplatz muss jederzeit eine unbehinderte Zufahrt gewährleistet sein.
2. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Kfz-Stellplätzen sind einzugrünen und für je zehn Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
3. Stauräume vor Garagen müssen aus Gründen der Gestaltung und Sicherheit eine Mindesttiefe von 6 m aufweisen. Diese Fläche kann nicht für die Anlegung eines Stellplatzes genutzt werden. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden. Er darf auch nicht durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden. Die Gemeinde wird bei (Carports – Stellplätze mit Schutzdächern ohne Seitenwände) im Gegensatz zu offenen und geschlossenen Garagen eine Ausnahme vom Erfordernis des Stauraumes gewähren.
4. Mehr als 2 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
5. Duplexparker sind weder oberirdisch noch unterirdisch zugelassen.

§ 7 Konkurrierende Satzungen

Die in Bebauungsplänen und sonstigen Ortssatzungen angeführten Regelungen zum Stellplatznachweis werden von den Bestimmungen dieser Satzung nicht berührt.

§ 8 Ausnahmen und Befreiungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann gemäß Art. 70 Abs. 2 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung gewähren. Dies gilt insbesondere für Anträge auf Nutzungsänderung für Kleingewerbe mit geringem Besucherverkehr. Eine Ausnahme bzw. Befreiung kann auch befristet erteilt werden.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.04.2017 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 01.08.2007 außer Kraft.

Untermeitingen, den 15.03.2017


Simon Schropp
1. Bürgermeister



| |
|---------------|
| Anlage zu § 2 |
|---------------|

Neufassung zur Änderung der Stellplatzsatzung vom 01.04.2017

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher in % |
|-----------|--|--|---------------------------|
| 1. | Gebäude | | |
| 1.1 | pro Wohnung (Wohneinheit) | 2,0 | - |
| 1.2 | Gebäude mit Altenwohnungen ¹ | 1,00 je WE | 20 |
| | Kinder- u. Jugendwohnheime | 1,0 je 10-20 Betten jedoch mind. 2 | 75 |
| | Studentenwohnheime | 1,0 je 3 Betten | 10 |
| | Schwesterwohnheime | 1,0 je 3 Betten jedoch mind. 3 | 10 |
| | Arbeitnehmerwohnheime | 1,0 je 2 - 4 Betten jedoch mind. 3 | 20 |
| | Altenwohnheime, Altenheime, Pflegeheime | 1,0 je 3 Betten, jedoch mind. 3 Stpl. | 20 ⁵ |
| 2. | Gebäude mit Büro, Verwaltungs- u. Praxis- räumen² | | |
| 2.1 | Büro u. Verwaltungsräume allgemein | 1 Stpl. je 30 – 40 qm Nutzfläche | 20 |
| 2.2 | Räume mit erheb. Besucherverkehr (Schalter- Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpra- xen u. dgl.) | 1 Stpl. je 20 - 30 qm Nutzfläche mind. 3 Stpl. | 75 |

¹ Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch Personen über 60 Jahren bestimmt sein, dies muss in ihrer Ausstattung und in ihrer Zweckbindung zum Ausdruck kommen.

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

⁵ Besucherstellplätze sind zusätzlich nachzuweisen.

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher in % |
|-----------|--|--|---------------------------|
| 3. | Verkaufsstätten^{2 3} | | |
| 3.1 | Läden, Waren- und Geschäftshäuser | 1 Stpl. je 30 - 40 qm Verkaufsfläche, jed. mind. 1 Stpl. je Laden | 75 |
| 3.2 | Verbrauchermärkte, Einkaufszentren | 1 Stpl. je 10 – 20 qm qm Verkaufsfläche | 90 |
| 4. | Versamlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen | | |
| 4.1 | Versamlungsstätten v. überörtl. Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen) | 1 Stpl. je 5 Sitzpl. | 90 |
| 4.2 | sonstige Versamlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle) | 1 Stpl. je 5 - 10 Sitzpl. | 90 |
| 4.3 | Gemeindekirchen | 1 Stpl. je 20 bis 30 Sitzpl. | 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 und Sportstadien mit Besucherstellplätzen | 1 Stpl. je 300 qm Sportfl., zusätzl. 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze | |
| 5.3 | Spiel- u. Sporthallen ohne Besucherplätze | 1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche | |
| 5.4 | Spiel- u. Sporthallen mit Besucherplätzen | 1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche zus. 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 bis 10 Kleiderablagen | |
| 5.7 | Hallenbäder mit Besucherplätzen | 1 Stpl. je 5 – 10 Kleiderablagen, zus. 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze | |

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

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher in % |
|-----------|---|--|---------------------------|
| 5.8 | Tennisplätze ohne Besucherplätze | 4 Stpl. je Spielfeld | |
| 5.9 | Tennisplätze mit Besucherplätzen | 4 Stpl. je Spielfeld zus. 1 Stpl. je 10 -15 Besucherplätze | |
| 5.10 | Minigolfplätze | 6 Stpl. je Minigolfanl. | |
| 5.11 | Kegelbahnen | 4 Stpl. je Bahn | |
| | Bowlingbahnen | 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 qm Nettogastraumfläche | 75 |
| 6.2 | Hotels, Pensionen, Kurheime u. andere Beherbergungsbetriebe | 1 Stpl. je 2 - 6 Betten für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr 6.1 | 75 |
| 6.3 | Jugendherbergen | 1 Stpl. je 10 Betten | 75 |
| 7. | Krankenanstalten | | |
| 7.1 | Universitätskliniken | 1 Stpl. je 2 – 4 Betten | 50 |
| 7.2 | Krankenanstalten von überörtl. Bedeutung | 1 Stpl. je 3 – 4 Betten | 60 |
| 7.3 | Krankenanstalten von örtl. Bedeutung | 1 Stpl. je 4 – 6 Betten | 50 |
| 7.4 | Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige 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, Sonderschulen | 1 Stpl. je Klasse | |
| 8.2 | Sonstige allgemein bildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen | 1,1 bis 1,4 Stpl. je Klasse | |
| 8.3 | Sonderschulen für Behinderte | 1 Stpl. je 15 Schüler | |
| 8.4 | Fachhochschulen, Hochschulen | 1 Stpl. je 3 – 5 Studierende | |
| 8.5 | Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl. | 1 Stpl. je 20 bis 30 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl. | |
| 8.6 | Jugendfreizeitheime und dgl. | 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 bis 70 qm Nutzfläche oder je 3 | 10 bis 30 |

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

| | | Beschäftigte | |
|------------|---|--|----------------------------------|
| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher in % |
| 9.2 | Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze | 1 Stpl. je 80 - 100 qm Nutzfl. oder je 3 Beschäftigte | |
| 9.3 | Kraftfahrzeugwerkstätten | 6 Stpl. Je Wartungs- oder Reparaturstand | |
| 9.4 | Tankstelle mit Pflegeplätzen | 8 Stpl. je Pflegeplatz | |
| 9.5 | Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen | 5 Stpl. je Waschanlage | |
| 9.6 | Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung | 3 – 5 Stpl. je Waschplatz | |
| 10. | Verschiedenes | | |
| 9.1 | Kleingartenanlagen | 1 Stpl. je 2 – 4 Kleingarten | |
| 9.2 | Friedhöfe | 1 Stpl. je 1.500 qm Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl. | |