

# **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Aying**

## **(Stellplatz- und Garagensatzung)**

Vom 06. November 2007

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

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Aying, 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,

- 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. 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 den Stellplatzbedarf in der Anlage zu Abschnitt 3 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 (MABI 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 nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

### **§ 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 Stellplätze können auch auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe hergestellt werden. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt.
- (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
  - sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht (z.B. Bereich von Straßeneinmündungen).

## § 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.

**Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKWs sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Die Bepflanzung ist so anzulegen und zu unterhalten, dass ausreichende Sichtverhältnisse auf Dauer gewährleistet sind.**

(2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKWs 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.

(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. Ausnahmen hiervon liegen im Ermessen der Gemeinde.

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

(4) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 7.500 Euro pro Stellplatz festgesetzt.

(5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

(6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach In-Kraft-Treten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 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 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 nach Art. 70 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

## § 8 In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt am 15. November 2007 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablösung vom 06. Juli 1999 außer Kraft.

Aying, den 12. November 2007



Johann Eichler, 1. Bürgermeister

### Anlage zu § 3 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon zusätzlich für Besucher in v.H.
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser		
	Einfamilienhäuser bis 200 qm Wohnfläche	2 Stpl.	
	Einfamilienhäuser über 200 qm Wohnfläche	3 Stpl.	
1.2	Mehrfamilienhäuser		
	Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche	1 Stpl. je Wohnung	10
	Wohnungen über 40 qm bis 200 qm Wohnfläche	2 Stpl. je Wohnung	10
	Wohnungen über 200 qm Wohnfläche	3 Stpl. je Wohnung	10
1.3	Altenwohnungen	0,35 je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	--
1.5	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten	10
1.6	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.7	Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10
1.8	Arbeiterwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	20
1.9	Altenwohnheime, Altenheime	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 1 Stpl. pro Bedienstetem	50
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 35 qm HNF	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 Stpl. je 20 qm HNF, mind. jedoch 3 Stpl.	75
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden	1 Stpl. je 35 qm HNF(V), jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (Verbrauchermärkte/Einkaufszentren)	1 Stpl. je 20 qm HNF(V)	90

<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Lichtspieltheater, Vortragssäle, Theater, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	Örtliche Versammlungsstätten (Gemeindekirchen, Schulaulen)	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplatz)	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche	--
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.3	Golfanlagen 9 Löcher	70 Stpl.	
	18 Löcher	130 Stpl.	
	27 Löcher	190 Stpl.	
5.4	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche	
5.5	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.6	Squashanlagen	2 Stpl. je Court	
5.7	Tennisplätze	3 Stpl. je Spielfeld, zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.8	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	
5.9	Kegel- / Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	
5.10	Freibäder	1 Stpl. je 250 qm Grundstücksfläche	
5.11	Hallenbäder	1 Stpl. je 7 Kleiderablagen, zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.12	Fitnesscenter	1 Stpl. je 20 qm Sportfläche	
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten aller Art, Cafes	1 Stpl. je 10 qm Gastraumfläche	75
6.2	Gaststätten mit hoher Besucherfrequenz (Diskotheken, Tanzlokale)	1 Stpl. je 5 qm Stehfläche oder 1 Stpl. je 5 – 10 Personen	75
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Betten, für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenanstalten von überörtl. Bedeutung (z.B. Schwerpunktkrankenhäuser), Privatkliniken	1 Stpl. je 4 Betten	

7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten f. langfristig Kranke	1 Stpl. je 4 Betten	60
7.4	Ambulanzen	1 Stpl. je 30 qm HNF, mind. 3 Stpl.	75
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen d. Jugendfürsorge, sonstige Bildungseinrichtungen</b>		
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je Klasse	
8.2	Hauptschulen, sonst. Allgemein bildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je Klasse, zusätzl. 1 Stpl. je 5 Schüler ü. 18.Jahre	
8.3	Einrichtungen der Erwachsenenbildung, Bildungswerke, Ausbildungsstätten	1 Stpl. je 5 Auszubildende bzw. Kursteilnehmer	
8.4	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 Stpl. je 10 Kinder, jedoch mind. 4 Stpl.	
8.5	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
8.6	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	
8.7	Hochschulen	1 Stpl. je 5 Studierende	
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerksbetriebe, Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 qm HNF oder je 3 Beschäftigte	20
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 qm HNF oder je 3 Beschäftigte	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Stpl. je Pflegeplatz	
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße bzw. Waschanlagen	5 Stpl. je Waschanlage	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlage	1 Stpl. je 3 Kleingärten	
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 qm Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	
<b>11</b>	<b>Fahrradstellplätze</b>		
11.1	Bei Geschäftsbebauung	Je 1 Stpl. pro 40 qm HNF	
11.2	Bei Wohnanlagen	Je 1 Stpl. pro 60 qm Wohnfläche	
11.3	Bei Bürobebauung	Je 1 Stpl. pro 100 qm Bürofläche	
11.4	Bei Schulen o.ä.	Je 1 Stpl. pro 20 qm Schulfläche	

HNF = Hauptnutzfläche nach DIN 277 Teil 2

HNF(V) = Verkaufsnutzfläche

Sich ergebende anteilige Stellplatzzahlen werden nach den mathematischen Regeln gerundet.

## Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 13. November 2007 im Rathaus in Aying zur Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 13. November 2007 angeheftet und am 17. Dezember 2007 wieder entfernt.

Aying, den 17. Dezember 2007

  
Eichler  
1. Bürgermeister



# Bekanntmachung

➤ **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Aying**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06. November 2007 den Erlass der o.g. Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 13. November 2007 im Rathaus der Gemeinde Aying zur Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wird durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen.

Die Satzung liegt ab 13. November 2007 im Rathaus der Gemeinde Aying, 85653 Aying, Kirchgasse 4, während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf.



Aying, den 13. November 2007

Johann Eichler  
1. Bürgermeister

**Bekanntmachungsnachweis:**

1. Anschlag an den Amtstafeln:

Ausgehängt am 13.11.2007

Abgenommen am 17.12.2007

2. Für die Richtigkeit:

17. Dez. 2007

Friedrich