



# **Satzung der Gemeinde Berglern über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)**

Vom 20.04.2017

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), erlässt die Gemeinde Berglern folgende Satzung:

## **§ 1**

### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Berglern mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.
- (2) Für Gemeindegebiete, für die ein verbindlicher Bebauungsplan gilt und der Bebauungsplan vor dem 14. März 2017 erlassen wurde, gilt die Stellplatzsatzung vom 9. September 2013 unverändert fort (Bestandsschutz).

## **§ 2**

### **Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,

- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.

## **§ 3**

### **Anzahl der Stellplätze**

- (1) <sup>1</sup>Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. <sup>2</sup>Die herzustellenden Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahr- und nutzbar sein; Stauräume jeder Art, insbesondere vor Garagen, können nicht als Stellplatz angerechnet werden. <sup>3</sup>Bei Wohngebäuden mit nur einer Wohnung über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche kann für diese Wohnung ein Stauraum mit mindestens 5 m Länge vor einer offenen oder geschlossenen Garage als Stellplatz anerkannt werden. <sup>4</sup>Wird die Zahl der notwendigen Stellplätze nicht durch diese Satzung oder eine städtebauliche Satzung festgelegt, ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze des Bayerischen Staatsministeriums des Innern anzuwenden. <sup>5</sup>Die sich aus der Anlage ergebende Anzahl ist immer auf eine volle Zahl aufzurunden.
- (2) Zusätzlich zu den nach § 3 Abs. 1 erforderlichen Stellplätzen ist bei Wohngebäuden je angefangene drei Wohneinheiten ein für Besucher zugänglicher Stellplatz auf der Freifläche (Besucherstellplatz) zu errichten.
- (3) <sup>1</sup>Wohngebäude im Sinne dieser Satzung sind insbesondere Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen; ausgenommen Senioren-, Pflege-, Arbeitnehmer-, Studenten-, Jugend-, Kinder-, Schüler und Behindertenwohnheime sowie

vergleichbare Wohnformen. <sup>2</sup>Für die Nutzungsarten nach Satz 1 Halbsatz 2 gilt Abs. 1 Satz 3 entsprechend.

- (4) <sup>1</sup>Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen, die in der Anlage aufgeführt sind, zu ermitteln. <sup>2</sup>Ist dies nicht möglich, so ist Abs. 1 Satz 3 entsprechend anzuwenden.
- (5) <sup>1</sup>Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. <sup>2</sup>Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (6) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (7) 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.
- (8) <sup>1</sup>Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. <sup>2</sup>Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

#### **§ 4**

#### **Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht**

- (1) <sup>1</sup>Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). <sup>2</sup>Ein geeignetes Grundstück befindet sich in der Regel nicht mehr in der Nähe, wenn die fußläufige Entfernung 300m übersteigt.
- (2) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 1 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.
- (3) <sup>1</sup>Der Stellplatznachweis kann in begründeten Einzelfällen auf Antrag des Bauherrn durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, der im Ermessen der Gemeinde liegt. <sup>2</sup>Ein Anspruch auf den Abschluss eines Ablösungsvertrages besteht nicht. <sup>3</sup>Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 9.000 EUR pro Stellplatz festgesetzt.

#### **§ 5**

#### **Ausstattung von Stellplätzen**

<sup>1</sup>Es ist eine naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder Ähnliches gewählt werden. <sup>2</sup>Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. <sup>3</sup>Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

#### **§ 6**

#### **Barrierefreie Stellplätze**

- (1) <sup>1</sup>Für je 25 notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist für Menschen mit Behinderung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück mit den Anforderungen nach den jeweils technisch gültigen Bestimmungen nachzuweisen. <sup>2</sup>Ein Stellplatz nach Satz 1 muss dabei jedoch mindestens 3,50 m breit und mindestens 5,00 m lang sein.
- (2) Absatz 1 gilt nicht, wenn in Rechtsverordnungen nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 BayBO

(Sonderbauverordnungen) entsprechende Regelungen getroffen werden.

## **§ 7**

### **Abweichungen und Ausnahmen vom Stellplatzbedarf für besondere Wohnungsarten**

- (1) Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.
- (2) <sup>1</sup>Für Sozialwohnungen und barrierefreie Wohnungen finden § 3 Abs. 1 und Abs. 2 keine Anwendung. <sup>2</sup>Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Sozialwohnungen und barrierefreie Wohnungen beträgt einen Stellplatz je Wohnung. <sup>3</sup>Barrierefreie Wohnungen im Sinne dieser Satzung sind Wohnungen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. <sup>4</sup>Sozialwohnungen im Sinne dieser Satzung sind Wohnungen, für die der Landkreis Erding oder die Gemeinde Berglern ein Belegungsrecht haben.

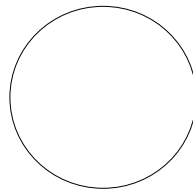
## **§ 8**

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 1. Oktober 2013 außer Kraft.

Wartenberg, 20.04.2017  
Gemeinde Berglern

Simon Oberhofer  
Erster Bürgermeister



### **Nachrichtlicher Bekanntmachungsvermerk**

Die Veröffentlichung der Satzung erfolgte im Mitteilungsblatt Nr. 18 vom 12.05.2017 der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg und ihrer Mitgliedsgemeinden.

Wartenberg, 08.05.2017

Simon Oberhofer  
Erster Bürgermeister

## Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf

### Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	zusätzliche Stellplätze für Besucher
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Wohnfläche <sup>1)</sup> bis zu 40qm	1 Stellplatz (je Wohnung)	entsprechend § 3 Abs. 2
1.2	Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Wohnfläche <sup>1)</sup> über 40qm	2 Stellplätze (je Wohnung)	entsprechend § 3 Abs. 2
1.3	Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Wohnfläche <sup>1)</sup> über 120qm	3 Stellplätze (je Wohnung)	entsprechend § 3 Abs. 2
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 4 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
<b>4</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
4.1	Gaststätten	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche
4.2	Hotels, Pensionen, Kurheime u. ähnl. Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 2 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb, Zuschlag nach 4.1
4.3	Diskotheken, Tanzlokale	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 2 Sitzplätze
4.4	Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Spielothek, Spielhalle)	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 5 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>5</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
5.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte <sup>3)</sup>	1 Stpl. je angefangene 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
5.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte <sup>3)</sup>	–

5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	–
5.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	–
5.5	Automatische Kraftfahrwaschanlage	5 Stpl. je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mind.10 Kraftfahrzeuge	–
5.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	–