



# **GEMEINDE ERDWEG**

LANDKREIS DACHAU

## **S a t z u n g** **über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen** **und deren Ablösung**

vom 24.06.2008

Aufgrund der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. S. 271) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588) erlässt die Gemeinde Erdweg folgende Satzung, zuletzt geändert mit der der 1. Änderungssatzung vom 12.05.2016:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich, Begriffe**

- (1) Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Erdweg. Soweit rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere rechtsverbindliche Satzungen nach dem Baugesetzbuch abweichende Regelungen treffen, gelten diese vorrangig.
- (2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

### **§ 2**

#### **Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen besteht,

- a) wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
- b) wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.

### **§ 3**

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

- (1) Die Verpflichtung nach § 2 wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen und Garagen auf dem Baugrundstück.

- (2) Die Stellplätze und Garagen können auch auf einem eigenen oder fremden 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. In diesem Fall sind die Stellplätze zugunsten des Freistaates Bayern (vertreten durch das Landratsamt Dachau) rechtlich zu sichern.
- (3) Die Verpflichtung nach § 2 kann auch durch Abschluss eines Ablösungsvertrages mit der Gemeinde nach Maßgabe des § 4 erfüllt werden, in dem sich der Bauherr zur Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze verpflichtet.
- (4) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Abs. 2 nicht errichtet werden, wenn das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist.

#### **§ 4**

##### **Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Der Abschluss eines Ablösungsvertrages nach § 3 Abs. 3 liegt im Ermessen der Gemeinde. Grundsätzlich sollte ein Ablösevertrag nur bei Veränderungen des Altbestandes geschlossen werden. Bei Neubauten sollte generell die erforderliche Anzahl der Stellplätze nachgewiesen werden.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 7.000,00 € pro Stellplatz festgesetzt.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

#### **§ 5**

##### **Größe und Anzahl der Stellplätze**

- (1) Der Stellplatz für Kraftfahrzeuge in einer Garage muss 5,00 m lang sein. Dessen lichte Breite muss mindestens betragen:
  - a) 2,30 m, wenn keine Längsseite
  - b) 2,40 m, wenn eine Längsseite,
  - c) 2,50 m, wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist
  - d) 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.

Die Sätze 1 und 2 gelten für Stellplätze für Kraftfahrzeuge außerhalb von Garagen entsprechend.

- (2) Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge bestimmt sich nach den Zahlen in der Anlage 1 zu dieser Vorschrift.

- (3) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, gelten die Zahlen nach der Anlage zu § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung. Ist eine Nutzung auch in dieser Anlage nicht aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.
- (4) Für Anlagen, die öffentlich zugänglich sind oder für Anlagen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderung, von alten Menschen und Personen mit Kleinkindern genutzt werden, ist ein Teil der Stellplätze (1 von Hundert, mindestens jedoch 2 Stellplätze) nach Abs. 1 behindertengerecht auszugestalten. Öffentlich zugängliche Anlagen nach Satz 1 bestimmen sich nach Art. 48 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung, die anderen in Satz 1 genannten Anlagen nach Art. 48 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung.
- (5) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr 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 Radfahrer, Mofafahrer u. ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (8) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (9) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
- (10) Wird in einem Bebauungsplan oder einer sonstigen rechtsverbindlichen Satzung nach dem Baugesetzbuch die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von den vorgenannten Regelungen festgelegt, so ist diese Zahl maßgebend.

## **§ 6 Beschaffenheit der Stellplätze**

Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein; sie sollen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

## **§ 7 Abweichung**

Von den Vorschriften dieser Satzung kann eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 3 BayBO erteilt werden.

**§ 8**  
**Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt gleichzeitig die Satzung der Gemeinde Erdweg vom 06.05.1991, zuletzt geändert am 27.03.2006 außer Kraft.

Erdweg, den 24.06.2008

Michael Reindl  
1. Bürgermeister

## Anlage 1 zu § 5

### Zahlen für die notwendigen Stellplätze:

#### 1. Wohngebäude:

1.1	Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser	je Wohneinheit bis 156 qm Nettowohnfläche ab 156 qm Nettowohnfläche	2 Stellplätze 3 Stellplätze
1.2	Altenwohnungen, Altenwohnheime Altenheime	je 6 WE	1 Stellplatz
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	je WE	1 Stellplatz
1.4	Schwestern- u. sonstige Wohnheime	je 2 Betten	1 Stellplatz

#### 2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein *1)	je 20 qm Nettonutzfläche	1 Stellplatz
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigungs-, Beratungs- räume, Praxen und dgl.	je 15 qm Nettonutzfläche, jedoch mind. 1 Stellplatz je Aufenthaltsraum	1 Stellplatz

#### 3. Verkaufsflächen

3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser <b>bis</b> 400 qm Nettoverkaufsfläche	je 20 qm Nettoverkaufs- fläche * 2), *3)	1 Stellplatz 1 Stellplatz
3.2	Läden, Waren- und Geschäftshäuser <b>über</b> 400 qm Nettoverkaufsfläche	je 15 qm Nettoverkaufs- fläche * 3)	1 Stellplatz

#### 4. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

4.1	Gaststätten	je 10 qm Nettoraumfläche	1 Stellplatz
4.2	Diskotheken, Pubs und sonstige Vergnügungsstätten	je 5 qm Nettonutzfläche *3)	1 Stellplatz
4.3	Hotels, Pensionen, Kurheime u.a. Beherbergungsbetriebe (für zugehörige Restaurationsbetriebe Zuschlag nach 4.1 unter Anrechnung der Wechselnutzung)	je Einzel- oder Doppel- zimmer * 3)	1 Stellplatz

\* 1), \* 2), \* 3) - siehe Anmerkungen auf der letzten Seite

## 5. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

5.1 sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschule, Berufsfachschule	je Klasse	3 Stellplätze
5.2 Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	je Gruppe	2 Stellplätze
5.3 Jugendfreizeitheime und dgl.	je 5 Besucherplätze	1 Stellplätze

## 6. Gewerbliche Anlagen

6.1 Handwerks- und Industriebetriebe	je 40 qm Nettonutzfläche * 4), *5)	1 Stellplatz
6.2 Lagerräume, Lagerplätze * 6)	je 80 qm 4)	* 1 Stellplatz
6.3 Kraftfahrzeugwerkstätten	je Wartungs- u. Reparaturstand	6 Stellplätze
6.4 Tankstellen mit Pflegeplätzen	je Pflegeplatz	6 Stellplätze
6.5 Kraftfahrzeugwaschplätze	je Waschplatz	5 Stellplätze

### Anmerkungen:

- \* 1) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Betracht.
- \* 2) Eine erforderliche Ladezone findet keine Anrechnung auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze.
- \* 3) Die Besucherstellplätze (davon 75 %) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- \* 4) Bei offensichtlichem Missverhältnis günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigte.
- \* 5) Die Besucherstellplätze (davon 30 %) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- \* 6) Nur selbständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 % der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt.