



Satzung

über die Zahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Die Gemeinde Tegernheim erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), jeweils in der derzeit geltenden Fassung, folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Tegernheim. Dies gilt, soweit in einem Bebauungsplan keine Sonderregelung besteht.

§ 2 Anzahl von Stellplätzen

- 1) Bei der Errichtung oder Änderung baulicher oder anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Gleiches gilt für die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn sich dadurch der Bedarf an Stellplätzen gegenüber dem bisherigen Zustand erhöht. Die hergestellten Stellplätze sind dauerhaft zu erhalten.
- 2) Anstelle der Stellplätze können Garagen errichtet werden, sofern nicht Festsetzungen eines Bebauungsplanes entgegenstehen. Überdachte Stellplätze (Carports) gelten als offene Garagen. Mehrfachparker (z.B. Duplex-, Triplexparker o.ä.) sind nicht zulässig und können nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden. Autoaufzüge, z.B. als Ersatz für eine Tiefgaragenrampe, sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Verschiebeparker, die ebenfalls nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden können.
- 3) Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze beträgt
 - a) bei Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften
pro Wohneinheit: 2 Stellplätze oder Garagen
 - b) bei Mehrfamilienwohnhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen
 - pro Wohneinheit mit einer Größe bis zu 40,00 qm Wohnfläche:
1 Stellplatz oder Garage
 - pro Wohneinheit mit einer Größe über 40,00 qm Wohnfläche:
2 Stellplätze oder Garagen

Die Wohnfläche wird nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung berechnet. Balkone, Loggien, Terrassen und Dachgärten werden zu 50 % auf die Wohnfläche angerechnet.

- 4) Besucherstellplätze sind ab 5 neu entstehenden Wohneinheiten auf dem Gesamtgrundstück sowohl bei Mehrfamilienhäusern als auch bei sonstigen Gebäuden zu errichten. Je 5 Wohneinheiten ist dann ein zusätzlicher Besucherstellplatz herzustellen. D.h. bei 5-9 Wohneinheiten ist ein zusätzlicher Besucherstellplatz zu errichten; bei 10-14 Wohneinheiten zwei zusätzliche Besucherstellplätze, bei 15-19 Wohneinheiten drei zusätzliche Besucherstellplätze, etc.
- 5) Behindertengerechte (rollstuhlgerechte) Stellplätze:
 - a) Bei Wohngebäuden ist mind. einer der Stellplätze je, nach der Bayerischen Bauordnung barrierefrei zu erstellenden, Wohnung als behindertengerechter (rollstuhlgerechter) Stellplatz mit mind. 3,5 m Breite herzustellen.
 - b) Bei allen öffentlich zugänglichen Gebäuden sind behindertengerechte (rollstuhlgerechte) Stellplätze in ausreichender Zahl zu erstellen. Die Anzahl kann im Einzelfall vom Bau- und Umweltausschuss festgelegt werden.
- 6) Bei mehr als 5 Wohneinheiten muss mindestens 1/4 der vorgeschriebenen Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden; falls Besucherstellplätze gem. § 2 Nr. 4 notwendig sind, ist deren Zahl ebenfalls maßgeblich. Bei der Berechnung der oberirdischen Stellplätze (1/4) ist immer auf volle Stellplätze aufzurunden. Diese spezielle Aufrundungsregel gilt nur für § 2 Nr. 6.
- 7) Bei der Erweiterung von bestehenden Wohngebäuden sind je neugeschaffener Wohneinheit Stellplätze oder Garagen nach § 2 Nr. 3 Buchstabe b) nachzuweisen.
- 8) Bei allen sonstigen baulichen Anlagen mit Wohnungen, Gebäuden mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen, Verkaufsstätten, Versammlungsstätten, Sportstätten, Krankenanstalten, Schulen und Einrichtungen der Jugendförderung, Kleingartenanlagen, Friedhöfen und sonstigen gewerblichen Anlagen richtet sich die Stellplatzzahl nach der Anlage dieser Satzung. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.
- 9) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzungsart (vgl. Anlage) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter/wechselseitiger Nutzung möglich.
- 10) Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 (X,50) oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der vorgenannten Rundungsregel (Satz 2) auf eine ganze Zahl festzustellen.
- 11) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

§ 3 Herstellung, Anordnung, Darstellung und Gestaltung der Stellplätze

- 1) Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
- 2) Ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze bzw. Garagen auf dem Baugrundstück nicht möglich, so kann deren Herstellung in der Nähe des Baugrundstückes gestattet werden, wenn
 - a) ein geeignetes Grundstück dafür zur Verfügung steht,
 - b) die Wegstrecke zwischen Baugrundstück und Stellplatzgrundstück max.100 m beträgt und
 - c) seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
- 3) Die nach dieser Satzung erforderlichen Stellplätze müssen zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit hergestellt sein. Wird eine Anlage in mehreren Abschnitten errichtet, so müssen die für den jeweiligen Abschnitt notwendigen Stellplätze zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit hergestellt sein.
- 4) Stellplätze und Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Weg verkehrssicher zu erreichen sein.
- 5) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Sogenannte „gefangene Stellplätze“ sind nicht zulässig.
- 6) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein (offener Stauraum). Stauräume vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.
- 7) In Garagen und bei Carports (offene Garagen) ergeben sich die Mindestgröße der einzelnen Stellplätze, die Breite der Fahrgassen und ihre Kennzeichnung aus § 4 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV), in der derzeit geltenden Fassung.

Die Fläche von nicht überbauten Stellplätzen bemisst sich ebenfalls nach der GaStellV in der derzeit geltenden Fassung.
- 8) Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
- 9) Je Grundstück sind maximal eine Zufahrt und eine Abfahrt bzw. zwei gleichzeitige Zu- und Abfahrten zulässig.
- 10) Stellplätze sind entsprechend ihrer Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sind, um einer Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, versickerungsfähige Befestigungen (z. B. Schotter- oder Pflasterrasen) zu verwenden. Besondere Vorschriften zum Schutz des Bodens und des Grundwassers bleiben unberührt.
- 11) Nach höchstens 6 Stellplätzen in einer Reihe ist jeweils ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- 12) Stellplätze und Garagen parallel zu einer öffentlichen Verkehrsfläche sind durch einen Grünstreifen von mindestens 1,00 Meter abzusetzen.
- 13) Die unter 5. bis 12. genannten Punkte sind bei baurechtlichen Anträgen im Lageplan einzuzeichnen und/oder in den sonstigen Planunterlagen darzustellen. Dem Antrag ist eine separate Stellplatzberechnung beizufügen.

§ 4 Zweckbestimmung

Stellplätze und Garagen dürfen nur entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden. Durch Lagerung von sonstigen Gegenständen darf die Nutzbarkeit als Stellplatz nicht eingeschränkt werden.

§ 5 Ablösung der Stellplatzpflicht

1. Kann ein Bauherr die nach § 2 dieser Satzung geforderten Stellplätze oder Garagen nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen bzw. nachweisen, so kann dieser Forderung dadurch Rechnung getragen werden, dass sich der Bauherr gegenüber der Gemeinde Tegernheim verpflichtet, einen Ablösevertrag zu schließen. Hierauf besteht kein Rechtsanspruch.

Der Gemeinderat Tegernheim oder das nach der Geschäftsordnung zuständige Gremium entscheidet über jeden einzelnen Fall gesondert und unabhängig.

2. Der Ablösebetrag beträgt 10.000,00 € pro Stellplatz.

§ 6 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können ausnahmsweise in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- Entgegen den Geboten und Verboten des § 3 errichtet.
- Stellplätze und Garagen entgegen ihrer Zweckbestimmung nach § 4 dieser Satzung verwendet.

§ 8 Übergangsregelung

Diese Satzung findet keine Anwendung

1. auf Bauanträge und Bauvoranfragen, die vor Inkrafttreten bereits von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt worden sind,
2. auf Vorhaben, zu denen die Gemeinde Tegernheim vor Inkrafttreten erklärt hat, dass ein Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden soll,
3. auf Bauanträge und Bauvoranfragen, zu denen vor Inkrafttreten bereits seitens der Gemeinde Tegernheim das gemeindliche Einvernehmen erteilt worden ist,
4. auf Bauanträge und Bauvoranfragen für Vorhaben, die den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes entsprechen und die vor Inkrafttreten bereits an die Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet worden sind.


§ 9 Aufhebung bestehender Vorschriften

Die bisherige „Satzung (Stellplatzverordnung)“ vom 27. Juni 1995, zuletzt geändert am 13.11.2017, wird mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft gesetzt.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tegernheim, 14.02.2019
Gemeinde Tegernheim


Kollmannsberger
1. Bürgermeister



Anlage zur Satzung über die Zahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Fassung vom 14.02.2019

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze
1.	Wohngebäude	
1.1	Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften	siehe § 2 Nr. 3 Buchst. a) der Satzung
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	siehe § 2 Nr. 3 Buchst. b) der Satzung
1.3	Gebäude mit Seniorenwohnungen	1 Stellplatz je Wohnung je 5 Wohnungen ein zusätzlicher Besucherstellplatz je 5 Wohnungen ist ein erforderlicher Stellplatz als behindertengerechter (rollstuhlgerechter) Stellplatz herzustellen
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung
1.5	geförderter Wohnungsbau	1 Stellplatz je 1,5 Wohnungen und je 10 WE ein zusätzlicher Besucherstellplatz davon behindertengerechte Stellplätze nach § 2 Nr.5 dieser Satzung
1.6	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze
1.7	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten
1.8	Schwestern-/ Pflegerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mindestens 3 Stellplätze
1.9	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 4 Betten, mindestens 3 Stellplätze
1.10	Altenwohnheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 8 Betten, mindestens 5 Stellplätze
1.11	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze
1.12	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3 Stellplätze

2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NF ¹⁾
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 30 m ² NF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze
3.	Verkaufsstätten	
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² NF (V) ²⁾ , mindestens 2 Stellplätze je Laden
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 20 m ² NF (V) ²⁾
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze
5.	Sportstätten	
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze

5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche: zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.10	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court
5.11	Minigolfplätze	3 Stellplätze je Minigolfanlage
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten/Imbissbetriebe	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche, mind. 1 Stellplatz
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NF ¹⁾ , mind. 3 Stellplätze
6.3	a) Hotels b) Pensionen, c) Kurheime d) andere Beherbergungsbetriebe	a) 1 Stellplatz je 4 Betten b) 1 Stellplatz je 2 Betten c) 1 Stellplatz je 6 Betten d) 1 Stellplatz je 2 Betten a) — d): bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2

6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten
7	Krankenanstalten	
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stellplatz je Klasse
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler
8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende

9.	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NF ¹⁾ oder je 3 Be- schäftigte
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	3 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ³⁾
10.	Verschiedenes	
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze

Fußnoten

1) NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2 (nur Nutzflächen 1 — 6)

2) NF(V) = Verkaufsnutzfläche

3) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein