Satzung

der Gemeinde Marquartstein

über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen

und deren Ablösung

(Stellplatzsatzung)

Satzung der Gemeinde Marquartstein über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung

Die Gemeinde Marquartstein erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007) und Art. 23 Satz 1 und Art. 24 Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Gebiet der Gemeinde Marquartstein. Soweit gültige Bebauungspläne abweichende Stellplatzfestsetzungen enthalten, sind diese Festsetzungen anzuwenden. Die Satzung gilt nicht für öffentliche Stellplätze und öffentliche Straßen.

§ 2
Begriffe

(1) Stellplätze sind gemäß Art. 2 Abs. 8 Satz 1 BayBO Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.
(2) Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.
(3) Stellplätze mit Schutzdächern (sog. Carports) gelten gemäß § 1 Abs. 1 Satz 3 GaStellV als offene Garagen. Für Carports gelten damit dieselben Vorschriften wie für Garagen. Zur Vereinfachung wird in dieser Satzung nur der Begriff Garagen verwendet.

§ 3
Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Grundlage für die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen sind Art. 47 Abs. 2 und Abs. 3 BayBO

(1) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (nachfolgend Stellplätze genannt) in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten.
(2) Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen und auf Dauer zur Verfügung zu halten (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO). Die Herstellung ist auch auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe zulässig, wenn dessen Benutzung auf Dauer für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung nicht mehr als 200 m Fußweg beträgt.

(3) Notwendige Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt und dauerhaft gekennzeichnet sein.
(4) Die Stellplätze können als offene Stellplätze oder als Stellplätze in Garagen, Carports oder Tiefgaragen hergestellt werden.
(5) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 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,
- sanierungs- oder denkmalschutzrechtliche Gründe entgegenstehen, oder
- sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

§ 4
Anzahl der Garagen und Stellplätze

(1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.
(2) Für Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
(3) In Ausnahmefällen kann ein gesonderter Stellplatznachweis gefordert werden.
(4) Ergibt die Gesamtberechnung eine Bruchzahl, so wird ab 0,1 auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.
(5) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Bei zeitlich ständig getrennter Nutzung (Wechselnutzung) ist eine gegenseitige Anrechnung der Stellplätze möglich.
(6) Die Anzahl der nach vorstehenden Absätzen notwendigen Stellplätze kann erhöht oder vermindert werden, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls, das Ergebnis im offensichtlichen Missverhältnis (z.B. wechselseitige Nutzung oder gesichertes Carsharing Angebot) zum tatsächlichen Bedarf steht.
(7) Bei Wohnanlagen und öffentlich zugänglichen Bauten ab 20 notwendigen Stellplätzen sind 10 % der notwendigen Stellplätze für Schwerbehinderte herzustellen. Die Berechnung erfolgt unter Anwendung des § 3 Abs. 4. Stellplätze für Schwerbehinderte sind entsprechend DIN 18025-1 auszuführen und unmittelbar an stufenlosen Eingangsbereichen anzuordnen. Die Stellplätze für Schwerbehinderte sind als solche zu kennzeichnen.
(8) Die Zu- und Abfahrtsfläche von Garagen (Stauraum/Garagenvorplatz) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
(9) In den Fällen der Absätze (2), (3) und (6) ist über die Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde Marquartstein zu entscheiden.

§ 5
Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

(1) Es ist eine ausreichende und naturgerechte Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Es sollen grundsätzlich wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z. B. Rasenfugensteine) gewählt werden. Für Stellplatzflächen und ihre Zufahrten ist eine eigene Entwässerung vorzusehen; diese darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(2) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum von mindestens 5,50 m Länge einzuhalten. Im Bereich des Vorgartens (Grundstücksstreifen von 3 m an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite) und erforderlicher Sichtdreiecke sind Garagen und überdachte Stellplätze grundsätzlich unzulässig.

(3) Mehr als fünf zusammenhängende Stellplätze sind durch Grünanlagen zu gliedern. Alle Stellplätze müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.

(4) Besucher- und Behindertenstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und müssen grundsätzlich oberirdisch nachgewiesen werden. Sie sollen in den Bauvorlagen gesondert dargestellt werden. Sie sind gesondert kenntlich zu machen und ausreichend zu beleuchten.

(5) Besucherstellplätze müssen während der gesamten Betriebszeit der Vorhaben oder Anlagen, denen sie dienen, jederzeit zugänglich sein.

(6) Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Auffahr- und Entwicklungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.

(7) Für die Gestaltung, Lage und Ausmaße der Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Rampen finden grundsätzlich die Bestimmungen des Art. 47 BayBO und der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

(8) Die Größe der Stellplätze bemisst sich abweichend von § 4 GaStellV wie folgt: Ein notwendiger Einstellplatz muss mindestens 5,0 m lang sein. Die lichte Breite eines Einstellplatzes muss mindestens betragen
- 2,50 m, wenn keine Längsseite,
- 2,60 m, wenn eine Längsseite,
- 2,70 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
- 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.

Die Mindestgröße für Längsparkplätze beträgt 2,20 m x 6,00 m

(9) Für Stellplätze, die für die Benutzung von LKWs, Omnibussen, Wohnmobilen oder Kleintransportern vorgesehen sind, müssen die Abmessungen entsprechend der Fahrzeuggröße dimensioniert sein. Die vorhandenen Fahrzeuggrößen sind im Bauantrag anzugeben.

§ 6
Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Die Stellplatzverpflichtung kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann und an geeigneter Stelle öffentlicher Parkraum zur Verfügung steht. Der Abschluss eines solchen Vertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.

(2) Die Stellplatzablöse beträgt für das gesamte Gemeindegebiet 5.000,00 € je Stellplatz.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Bei Bauvorhaben, die gemäß Art. 58 BayBO von der Genehmigung freigestellt sind oder die nach Art. 57 BayBO generell verfahrensfrei sind, ist der Ablösungsvertrag vor Beginn der Baumaßnahme abzuschließen.

(4) Der Ablösungsbetrag wird mit Aufnahme der Nutzung zur Zahlung fällig. Im Ablösungsvertrag kann ein anderer Zeitpunkt bestimmt werden.

§ 7
Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Bauaufsichtsbehörde Abweichungen nach Art. 63 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Sie sind schriftlich zu beantragen und zu begründen.

§ 8
Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt. Durch Zahlung einer Geldbuße entfällt nicht die Herstellungspflicht der notwendigen Stellplätze bzw. die Umsetzung der Beschaffenheits- und Gestaltungsvorschriften.

§ 9
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Marquartstein, 17.05.2021

…….
Andreas Scheck
1. Bürgermeister

Anlage 1 zu der Stellplatzsatzung der Gemeinde Marquartstein

Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.0	**Wohngebäude**		
1.1	Einfamilienhäuser	2,0 St.	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: - bis 40 m² - von 40 m² bis 75 m² - über 75 m² * pro 5 Stellplätze je Gebäude ist ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher erforderlich	 1,0 St. je WE 1,5 St. je WE 2,0 St. je WE	10*
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,5 St. je WE	20
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1,0 St. je 10 Betten, mind. 3,0 St.	75
1.5	Studenten- und Schwesternwohnheime	1,0 St. je 2 Betten, mind. 3,0 St.	10
1.6	Arbeitnehmerwohnheime	1,0 St. je 2 Betten, mind. 3,0 St.	20
1.7	Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1,0 St. je 8 Betten, mind. 3,0 St.	75
2.0	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**		
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1,0 St. je 30 m² anzurechnende Nutzfläche, mind. 2,0 St	20
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1,0 St. je 25 m² anzurechnende Nutzfläche, mind. 3,0 St.	75
3.0	**Verkaufsstätten**		
3.1	Läden, Waren- u. Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1,0 St. je 30 m² Verkaufsnutzfläche, min. 2,0 St. je Laden	75
4.0	**Versammlungsstätten, Kirche (außer Sportstätten)**		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1,0 St. je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Kino Schulaulen, Vortragssäle)	1,0 St. je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1,0 St. je 20 Sitzplätze	90

5.0	**Sportstätten**		
5.1	Sportplätze ohne Zuschauerplätze (z. B. Trainingsplätze)	1,0 St. je 300 m² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze mit Sportstadien und Besucherplätzen	1,0 St. je 300 m² Sportfläche und zusätzlich 1,0 St. je 10 Besucherplätze	-
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1,0 St. je 40 m² Hallenfläche	-
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1,0 St. je 40 m² Hallenfläche und zusätzlich 1,0 St. je 10 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1,0 St. je 200 m² Grundstücksfläche	-
5.6	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4,0 St. je Spielfeld	-
5.7	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4,0 St. je Spielfeld und zusätzlich 1,0 St. je 10 Besucherplätze	-
5.8	Minigolfanlage	6,0 St. je Anlage	-
5.9	Kegel- und Bowlingbahnen	4,0 St. je Bahn	-
5.10	Fitnesscenter	1,0 St. je 40 m² Sportfläche	
6.0	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten aller Art	1,0 St. je 10 m² Gastraumfläche	75
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1,0 St. je Fremdenzimmer, für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag gemäß Ziff. 6.1	75
6.3	Biergärten	1,0 St. je 10 m² Nutzfläche, mindestens 2,0 St.	75
6.4	Jugendherbergen	1,0 St. je 15 Betten	75
6.5	Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten	1,0 St. je 20 m² Nutzfläche, mind. 3 St.	90
7.0	**Krankenanstalten**		
7.1	Krankenanstalten allgemein	1,0 St. je 3 Betten	60
7.2	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1,0 St. je 3 Betten, mind. 3,0 St.	25
7.3	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1,0 St. je 8 Betten, mind. 3,0 St.	75
7.4	Ambulanzen	1,0 St. je 20 m² Nutzfläche, mind. 2,0 St.	75
8.0	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung, sonstige Bildungseinrichtungen**		
8.1	Grundschulen	1,5 St. je Klasse	-
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1,5 St. je Klasse, zusätzlich 1,0 St. je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.3	Einrichtungen der Erwachsenenbildung	1,0 St. je 3 Kursplätze	-
8.4	Kindergärten, Kindertagesstätten	2,0 St. je 20 Kinder, mind. 2 St. je Gruppe	50

8.5	Jugendfreizeitheime	1,0 St. je 10 Unterkunftsplätze, mind. 2,0 St.	-
8.6	Bibliotheken	1,0 St. je 30 m² Nutzfläche	-
9.0	**Gewerbliche Anlagen**		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1,0 St. je 50 m² Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte **	20
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1,0 St. je 80 m² Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte **	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6,0 St. je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8,0 St. je Pflegeplatz, bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1	-
9.5	Automatische KFZ-Waschstraße	2,0 St. je Waschplatz; zusätzlicher Stauraum für mindestens 6 Kraftfahrzeuge je Waschanlage	-
9.6	KFZ-Waschplätze zur Selbstbedienung	3,0 St. je Waschplatz	-
10.	**Verschiedenes**		
10.1	Kleingartenanlagen	1,0 St. je 2 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1,0 St. je 1000 m² Grundstücksfläche, mind. 10 St.	

** Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zu Grunde zulegen.

Erläuterung zur Ermittlung der anzurechnenden Nutzflächen:
Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Flächen für haustechnische Anlage (z. B. Heizungsräume, Technikräume, Räume für Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen
- Flächen für die Erschließung des Gebäudes und seiner Räume (Flure, Treppenräume und sonstige Zuwegungen)
- Flächen für sanitäre Anlagen, Abstellräume und Stellplätze

Bewegungsflächen innerhalb von Räumen sind anzurechnen. Lagerflächen sind nach Maßgabe der Ziff. 9.2 anzurechnen.

Verkaufsnutzfläche = Nutzfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume
Gastraumfläche = Nutzfläche aller Gasträume ohne Thekenbereich

St. = Stellplatz