

# Satzung

## über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Forstinning erlässt aufgrund Art. 81 Absatz 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung:

### § 1

#### Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Forstinning einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

### § 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 Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage 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. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert wird.

### § 3

#### Anzahl der erforderlichen Stellplätze

(1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. 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 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 Rundungsregel der Sätze 2 und 3 auf eine ganze Zahl festzustellen.

(2) Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Ausnahmsweise können Stellplätze auf geeigneten Grundstücken in der Nähe hergestellt werden, wenn ihre Benutzung für diesen Zweck rechtlich und tatsächlich gesichert ist. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als 100 Meter entfernt liegt.

(3) 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.

(4) Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind auch die insoweit erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und einspurige Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Anzahl richtet sich nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage. Bei Wohnanlagen mit mehr als 3 Wohnungen sind je Wohneinheit 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

(5) 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.

(6) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.

(7) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

(8) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.

#### **§ 4**

#### **Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze**

(1) Für Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter- oder Pflasterrasen) anzulegen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist spätestens nach 5 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen (inkl. heimischer Baum) anzulegen.

(2) Vor Garagen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkw mindestens 5 Meter, einzuhalten soweit die Sicherheit des Verkehrs dies rechtfertigt. Bei Tiefgaragen ist zwischen Garagenabfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ein ebener Stauraum von 5 Metern zu schaffen.

An verkehrsberuhigten Straßen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine maximale Verkürzung des Stauraumes auf 3 Meter zulassen.

Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt, auch nicht durch Ketten oder andere festen Einrichtungen, werden. Ausnahmsweise zulässig sind lediglich ferngesteuerte, elektronisch betriebene Tore.

(3) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder anzubringen.

(4) Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

## **§ 5**

### **Barrierefreie Stellplätze**

(1) Für je 10 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. Die Zuwegung zum Gebäude ist in diesen Fällen auch barrierefrei zu gestalten. Ein barrierefreier Stellplatz muss mind. 3,50 m breit und 5,00 m lang sein.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn in Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 BayBO (Sonderbauverordnung) entsprechende Regelungen getroffen werden.

## **§ 6**

### **Stellplatzablösungsvertrag**

(1) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks (nicht mehr als 100 Meter entfernt) tatsächlich hergestellt werden können.

(2) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 16.000 € Euro. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

## **§ 7**

### **Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzungen können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

## **§ 8**

### **Ordnungswidrigkeiten**

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

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 3 errichtet.

### **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 20.02.2004 außer Kraft.

Forstinning, den 25.07.2019



Rupert Ostermair  
Erster Bürgermeister



## Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen

Bei der Berechnung sich ergebende Bruchteile von Zahlen sind auf volle Stellplatzzahlen aufzurunden.

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	davon oberirdisch mindestens	zusätzliche Stellplätze für Besucher
<b>1. WOHNGEBÄUDE:<sup>1)</sup></b>			
1.1 Einzelhäuser u. Doppelhäuser, Zweifamilienhäuser			
Wohnungen unter 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung	40 v.H.	
- Bei mehr als 2 Wohnungen bis 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stellplatz zusätzlich für jede dritte Wohnung	40 v.H.	
Wohnungen bis 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohnung	40 v.H.	
Wohnungen ab 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche	3 Stellplätze je Wohnung	40 v.H.	
1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen			10 v.H.
Wohnungen unter 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung	40 v.H.	
- Bei mehr als 2 Wohnungen bis 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stellplatz zusätzlich für jede dritte Wohnung	40 v.H.	
Wohnungen bis 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohnung	40 v.H.	
Wohnungen ab 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche	3 Stellplätze je Wohnung	40 v.H.	
<b>2. GEBÄUDE MIT BÜRO-, VERWALTUNGS- UND PRAXISRÄUMEN:</b>			
2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg.	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche, mind. jedoch 2	50 v.H.	1 Stpl. je angefangene 150 m <sup>2</sup>
2.2 Räume mit erheb. Besucherverkehr (Schalterräume, Arztpraxen und dgl.)	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche	75 v.H.	1 Stpl. je angefangene 30 m <sup>2</sup>
<b>3. VERKAUFSSTÄTTEN:</b>			
3.1 Laden, Waren- u. Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, mind. jedoch 2	75 v.H.	
3.2 Verbrauchermärkte	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	90 v.H.	
<b>4. GASTSTÄTTEN:</b>			
4.1 Gaststätte	1 Stellplatz je 8 m <sup>2</sup> Hauptnutzungsfläche <sup>3)</sup>	90 v.H.	
4.2 Pension, Hotel	1 Stellplatz je Zimmer zuzügl. 10 v.H. für Personal	20 v.H.	

## 5. GEWERBLICHE ANLAGEN:<sup>2)</sup>

5.1 Handwerksbetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche	50 v.H.	1 Stpl.je angefangene 100 m <sup>2</sup>
5.2 Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsflächen	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche	50 v.H.	

Forstinning, den 25.07.2019



Ostermair  
Erster Bürgermeister

### Begriffsbestimmungen

- <sup>1)</sup> Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).
- <sup>2)</sup> Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Anzahl der Besucher bzw. Sitzplätze bzw. Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächliche Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der durchschnittlichen Besucher/Beschäftigten maßgebend.
- <sup>3)</sup> Hauptnutzungsfläche: Hier werden die Flächen für Nebennutzungen (Toiletten, Garderoben, Abstellräume, Räume für zentrale Technik, etc.) und Verkehrsflächen (Flure, Treppenträume und sonstige Zuwendungen) nicht berücksichtigt.