

Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I, ber. GVBl. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) in Verbindung mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), folgende Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung).

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Erstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung sowie für die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze im gesamten Stadtgebiet, soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausdrücklich andere Festsetzungen getroffen werden.
Die Satzung gilt nicht für öffentliche Stellplätze und öffentliche Straßen.

§ 2 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Kfz-Stellplätzen

- 1) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Garagen und Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten.
- 2) Die Kfz-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen und auf Dauer zur Verfügung zu halten.
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.

§ 3 Ablösung

Kann der Bauherr die nach dieser Satzung geforderten Stellplätze oder Garagen nicht entsprechend den Bestimmungen dieser Satzung (§§ 2, 5, 6) herstellen, so kann er der Verpflichtung in Ausnahmefällen dadurch Rechnung tragen, dass er mit der Stadt einen Ablösevertrag abschließt.

§ 4 Ablösebetrag

Der Ablösebetrag je Stellplatz/Garage beträgt 15.340 €.

Der jeweilige Ablösebetrag wird durch Multiplikation des vorstehenden Ablösebetrages mit der nach § 5 ermittelten Stellplatzzahl errechnet.

§ 5 Anzahl der Garagen und Stellplätze

- 1) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln.

Für Bauvorhaben, die in der Richtzahlenliste nicht erfaßt sind, richtet sich der Stellplatzbedarf nach Art. 52 BayBO i.V.m. mit den staatlichen Richtzahlen in der Bekanntmachung des BayStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181). Sind auch dort entsprechende Bauvorhaben nicht erfaßt, ist die Anzahl sinngemäß zu ermitteln.

- 2) Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzrichtzahlen bezogen auf die verschiedenen Nutzungsabschnitte, getrennt zu ermitteln und die jeweiligen ganzen Zahlen zu addieren.
- 3) Die jeweilige Stellplatzzahl ist auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Rundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Die Rundung unterbleibt für den Fall der Ablösung der Stellplatzpflicht.
- 4) Die Anzahl der nach vorstehenden Absätzen erforderlichen Garagen- und Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im offensichtlichen Mißverhältnis (z.B. wechselseitige Nutzung) zum tatsächlichen Bedarf steht.

§ 6 Lage, Größe und Gestaltung der Garagen und Stellplätze

- 1) Die Abmessungen der Stellplätze und Fahrgassen richten sich analog nach der Garagenverordnung in der jeweils geltenden Fassung.
- 2) Für Stellplätze, die für eine Benutzung von LKW's oder Omnibussen vorgesehen sind, müssen die Abmessungen entsprechend der Fahrzeuggröße in Anlehnung an die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen (EAE) in ihrer jeweils geltenden Fassung dimensioniert sein.
- 3) Oberirdische Stellplätze sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen grundsätzlich in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen. Ausnahmen hierfür sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen.
- 4) Anlagen für Garagen und Stellplätze sind mit Sträuchern einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen ist für je zehn Stellplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume ist durch Rundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.
- 5) Im Vorgarten dürfen Stellplätze nur angelegt werden, wenn dadurch zusammen mit den Zugangsbereichen, Zufahrten, Mülltonnenanlagen, Fahrradabstellplätzen bei
 - Doppel- und Reihenhäusern nicht mehr als Zweidrittel
 - Ein- und Mehrfamilienhäusern nicht mehr als die Hälfte der Vorgartenlänge beansprucht wird.

Bei Reihenend-, Doppel- und Einzelhäusern ist der „Vorgarten“ der unmittelbar vor dem Haus liegende Grundstücksteil, der seitliche Grundstücksteil gehört nicht dazu.

Ausnahmen hiervon sind aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes eintritt und ein angemessener ökologischer Ausgleich (z.B. Pflanzung von zwei einheimischen Laubbäumen - zuallererst auf dem eigenen Grundstück -, davon mindestens einer im Vorgartenbereich) erfolgt.

- 6) Besucherstellplätze sollen in der Regel oberirdisch angelegt werden. Soweit Besucherstellplätze in Tiefgaragen angeordnet werden, muß sichergestellt sein, dass die Tiefgarage für Besucher während der Betriebszeit der Vorhaben, denen sie dienen, zugänglich sind. Der Nachweis von Besucherstellplätzen in kraftbetriebenen Hebebühnen (Doppelparker o. ä.) oder Schiebeparzellen ist nicht zulässig.
- 7) Besucherstellplätze sind ausreichend zu beleuchten.
- 8) Vor Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Abweichungen hiervon sind bis zu dem in der Garagenverordnung (GaV) vorgeschriebenem Mindestabstand (§ 2 GaV) zulässig, wenn keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Straßenbildes sowie der Sicherheit von Fußgängern, der Leichtigkeit des Verkehrs bestehen.
- 9) Aneinandergebaute Grenzgaragen sind hinsichtlich Höhe, Dachform und Dachgestaltung aneinander anzupassen.
- 10) Die Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen sollen begrünt werden, wenn nicht im Einzelfall den Belangen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes auf andere Weise Rechnung getragen wird.

§ 7

Abweichungen und Befreiungen

Über Abweichungen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung entscheidet gemäß Art. 70 BayBO das Landratsamt Fürstenfeldbruck im Einvernehmen mit der Stadt. Der Antrag ist schriftlich bei der Stadt einzureichen.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Stellplätze und Garagen entgegen § 2 dieser Satzung nicht errichtet.
2. gegen die Gestaltungsvorschriften des § 6 verstößt.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fürstenfeldbruck, den 28.08.2001
STADT FÜRSTENFELDBRUCK

Sepp Kellerer
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtsfafeln am 12.09.2001.

Anlage 1 zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)

Richtzahlenliste

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St)	zusätzlich für Besucher in %
1.0	Wohngebäude	-	-
1.1	Freistehende Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser in Form einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses ¹ bis einschließlich 120 m ² Wohnfläche ^{1.1)} ab 120 m ² Wohnfläche ^{1.1)}	2 3	-
1.2	Mehrfamilienhäuser ab 2 Wohnungen pro Wohnung bis einschl. 65 m ² Wohnfl. ^{1.1)} pro Wohnung über 65 m ² ¹ Wohnfläche ^{1.1)}	1 2	ab 4 WE 10 %
1.3	Wochenendhäuser	2 St / WE	-

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St)	hiervon für Besucher in %
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime ²	1 St./25 Betten	75 %
1.5	Studentenwohnheime ²	1 St./3 Betten	10 %
1.6	Schwesternwohnheime ³	1 St./3 Betten	10%
1.7	Arbeitnehmerwohnheime ²	1 St./3 Betten	20 %
1.8	Sonstige Wohnheime ²	1 St./3 Betten	20 %
1.9	Altenwohnheime ⁴ , Altenheime, Wohnheime für Behinderte Asylantenheim ⁴	1 St./6 WE, zuzügl. mind. 5 St für Ladezone und für Personal 15 Betten 10 Bewohner	75 % 75 %
1.10	öffentl. Altenservicezentren	1 St./40 m ² Nnfl., jedoch mind. 2 St	80 %

¹ Zusätzlich 1 Stellplatz je Einliegerwohnung

^{1.1} Dies entspricht folgenden Geschoßflächen gem. BauNVO: Einfamilienhäuser gem. Pkt. 1.1 Wohnfläche + ¼, Mehrfamilienhäuser gem. Pkt. 1.2 Wohnfläche + 1/5

² Wohnheime, wobei im Gegensatz zu Appartementshäusern die Wohnfunktionen nicht in einer für sich geschlossenen Wohneinheit in vollem Umfang gegeben sind

³ Für Wohnheime von Ordensschwestern und für Schwesternwohnheime außerhalb der engeren Umgebung eines Krankenhauses

⁴ Für öffentlich geförderte Anlagen: Altenheime: 10 EW zuzügl. Ladezone u. St. für Personal, Wohnheime für Behinderte: 30 Betten, mind. 5 St.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St)	hiervon für Besucher in %
2	Gebäude mit Büro- Verwaltungs- und Praxisräumen ^{5 6}		
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein ⁶	1 St. je 35 m ² Nnfl.	20 %
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräumen, Arztpraxen und dergleichen, Einzelbüros)	1 St. je 25 m ² Nnfl., jedoch mind. 3 St.; pro Einzeleinheit 1 St.	75 %
3	Verkaufsstätten ⁵	-	-
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser bis 1000 m ² Nvfl. ⁷	1 St. je 35 m ² Nnfl. ⁸ , jedoch mind.2 St. je Laden	75 %
	über 1000 m ² Nvfl. ⁷	1 St. je 25 m ² Nnfl. ⁸	75 %
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ⁷	1 St. je 15 m ² Nvfl. ⁸ ; für Lagerfläche über 20 % der Nvfl.: 1 St je 10 m ²	90 %
3.3	Möbelhäuser	1 St. je 60 m ² Verkaufs- und Ausstellungsfläche	90 %
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen ⁹		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen) ⁹	1 St. je 5 Sitzplätze bzw. Besucher	90 %
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle) ⁹	1 St. je 10 Sitzplätze bzw. Besucher	90 %
4.3	Kirchen	1 St. je 20 Sitzplätze	90 %
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 St. je 500 m ² Sportfl.	-
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen ¹⁰	1 St. je 500 m ² Sportfläche zusätzl. 1 St je 12 Besucherpl.	-
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 St. je 50 m ² Hallenfl.	-
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 St. je 50 m ² Hallenfl. zusätzl. 1 St je 12 Besucherpl.	-

⁵ Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u.ä. bleiben außer Ansatz

⁶ Für Großraumbüros kann ein Abschlag von 15 % für anteilige Verkehrsflächen vorgenommen werden

⁷ Für Kioske und Kleinstläden (50 m² Nvfl.), mind. 1 St.

⁸ Eine erforderliche Ladezone findet keine Anrechnung auf die Zahl der erforderlichen St.

⁹ Sofern sich die Besucherzahl einer konkreten Feststellung entzieht, ist die Mindestzahl je nach Größe und Bedeutung der Versammlungsstätte festzulegen (evtl. anteilige St. für Omnibusse notwendig)

¹⁰ Je nach Lage und Funktion anteilige St. für Omnibusse erforderlich), bei Fußballplätzen 25 St. pro Spielfeld zzgl. Besucherstellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St)	hiervon für Besucher in %
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 St. je 250 m ² Liegefläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 St. je 10 Kleiderabl.	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1. St je 10 Kleiderabl. zusätzl. 1 St je 12 Besucherpl.	-
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 St je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 St je Spielfeld zusätzl. 1 St. je 10 - 15 Besucherplätze	-
5.10	Minigolfplätze	6 St je Minigolfanlage	-
5.11	Kegelbahnen / Bowlingbahnen	4 St je Bahn	-
5.12	Squashcenter	2 St. je Court	-
5.12	Fitneßstudios	1 St. je 20 m ² Nutzfläche (mit Geräten), zusätzlich 1 St. je 40 m ² Sportfläche ohne Geräte	-
5.13	Saunen	1 St. je 6 m ² Nfl.	90 %
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 St. je 10 m ² Ngrfl. ¹¹	80 %
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime u. a. Beherbergungsbetriebe ¹²	1 St. je Gästezimmer ¹³	-
6.3	Motels	1 St. je Zimmer	95 %
6.4	Jugendherbergen	1 St. je 10 Betten	75 %
7	Krankenanstalten		
7.1	allgem. Krankenhäuser, Spezialkliniken	1 St. je 3 Betten	60 %
7.2	Ambulanzen	1 St. je 20 - 30 m ² Hauptnutzfläche, mindestens 3 St.	
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grund-, Haupt-, Sondervolksschulen	1 St. je Klassenzimmer	-
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 St. je 25 Schüler, zusätzl. 1 St / 8 Schüler ü. 18 J.	-
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 St. je 15 Schüler	-
8.4	Fachhochschulen	1 St. je 3 Studierende	-
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 St. je 25 Kinder, mind. 2 St, zus. 1 St für Besucher	
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergleichen	1 St. je 50 m ² Nnfl. ¹⁴	-

¹¹ Für zusätzliche Freischankflächen (z.B. Biergärten) ist ein St. je 20 m² Nettogastronomiefläche nachzuweisen.

¹² Anlagen in der Nähe des Bahnhofs: 1 St. / 3 Zimmer

¹³ Für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 unter Berücksichtigung der Wechselnutzung

¹⁴ Damit ist auch dem Bedarf für motorisierte Zweiräder Rechnung getragen.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St)	hiervon für Besucher in %
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. ä.	1 St. je 10 Azubis	-
8.8	Bildungseinrichtungen für Erwachsene	Beurteilung nach Einzelfall	-
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe ¹⁵	1 St. je 60 m ² Nnfl. od. je 3 Beschäftigte	10 - 30 % je nach Betriebsart
9.2	Lagerräume, Lagerplätze ^{15 16}	1 St. je 90 m ² Nnfl. od. je 3 Beschäftigte	-
9.3	Ausstellungshallen, -plätze	1 St. je 50 m ² Nnfl. ¹⁷ mit Verkauf 90 m ² Nnfl. ¹⁷ ohne Verkauf	30 % -
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 St je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.5	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 St je Pflegeplatz	-
9.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	5 St je Waschanlage ¹⁸	-
9.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	5 St je Waschplatz	-
9.8	Autovermietungen	1 St / 2 Mietwägen, Kleinlastwagen sind in der St.-größe zu berücksichtigen	-
9.9	Fahrschulen	1 St. je 2 Schulungsfahrzeuge	-
9.10	Speditionen/Omnibusbetriebe	1 St. je 2 Betriebsfahrzeuge	-
9.11	Spiel- und Automatenhallen	1 St. je 6 m ² Nnfl., mind. 3 St.	90%
9.12	Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken)	1 St. je 6 m ² Nnfl.	90%
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 St. je 3 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 St. je 1500 m ² Grdstfl., jedoch mind. 10 St	-

Erläuterungen:

St. = Stellplatz

WE = Wohneinheiten

Grdstfl. = Grundstücksfläche

Nvfl. = Nettoverkaufsfläche

Nnfl. = Nettonutzfläche

Ngrfl. = Nettogasträumfläche

¹⁵ Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

¹⁶ Nur selbständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen: bis zu 20 % der Nutzfläche bleiben unberücksichtigt

¹⁷ Je nach Lage und Funktion sind anteilig Stellplätze für Omnibusse erforderlich.

¹⁸ Zusätzlich muß ein Stauraum für mindestens 15 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.