

Satzung

über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen

(Stellplatzsatzung – STS)

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

§1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Penzing, einschließlich aller Ortsteile. Soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen, davon abweichende Festsetzungen getroffen werden.

Diese Satzung gilt nicht für öffentliche Kfz-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 Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten. Diese Stellplätze dürfen nicht zweckentfremdet oder anderweitig verkauft werden.

(2) Die Kfz-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen und auf Dauer zur Verfügung zu halten. Im Wege der Abweichung kann zugelassen werden, die Kfz-Stellplätze in unmittelbarer Nähe des Baugrundstückes herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich durch eine Grunddienstbarkeit – dinglich zugunsten des Freistaates Bayern vertreten durch das Landratsamt Landsberg am Lech – gesichert ist.

§ 3

Zu- und Abfahrten

(1) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. ² Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.

(2) Vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Tore, ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

(3) Die Fahrbahnen von Zu- und Abfahrten vor Mittel- und Großgaragen müssen mindestens 2,75 m breit sein; der Halbmesser des inneren Fahrbahnrandes muss mindestens 5 m betragen. ² Für Fahrbahnen im Bereich von Zu- und Abfahrtsperren genügt eine Breite von 2,30 m. ³ Breitere Fahrbahnen sind in Kurven mit Innenhalbmessern von weniger als 10 m vorzusehen, wenn dies wegen der Verkehrssicherheit erforderlich ist

(4) Großgaragen müssen getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten haben.

(5) Vor Großgaragen ist neben den Fahrbahnen der Zu- und Abfahrten ein mindestens 0,80 m breiter Gehweg erforderlich, soweit nicht für Fußgänger besondere Fußwege vorhanden sind. Der Gehweg muss gegenüber der Fahrbahn erhöht oder verkehrssicher abgegrenzt werden.

(6) In den Fällen der Absätze 3 bis 5 sind die Dacheinstellplätze und die dazugehörigen Verkehrsflächen der Nutzfläche zuzurechnen.

(7) Entlang der Erschließungsstraße ist je vollendete 10 m Grundstückslänge eine Zu-/Abfahrt mit einer max. Breite von 5 m für reine Wohnnutzung und einer max. Breite von 7 m bei gewerblicher und/oder landwirtschaftlicher Nutzung zulässig.

§ 4 Anzahl der Kfz-Stellplätze

(1) Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist anhand der **Richtzahlenliste (RZL)**, die als **Anlage** Bestandteil dieser Satzung ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrundung auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. Bei Bauvorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und anschließend zu addieren; die Ergebniszahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 1 und 2 auf eine ganze Zahl festzustellen.

(2) 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 Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage.

(3) Soweit in der Richtzahlenliste Nutzungen nicht erfasst sind, ist die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.

(4) Stauräume vor Garagen müssen aus Gründen der Gestaltung und Sicherheit eine Mindestdiefe von 5,0 m haben. Diese können für die Stellplatzberechnung nicht als Stellplatz herangezogen werden. Bei Anordnung von Stauräumen innerhalb von Garagenhöfen sind die notwendigen Fahrgassen freizuhalten. Stauräume vor Garagen können für den Nachweis von Besucherstellplätzen nicht herangezogen werden.

§ 5 Lage, Größe, Ausstattung und Gestaltung der Kfz-Stellplätze und Garagen

(1) Die Ausmaße der Stellplätze und Fahrgassen richten sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung. Soweit die GaStellV für oberirdische Stellplätze keine bindenden Vorschriften trifft, sind diese sonstigen Vorschriften über das Ausmaß der Stellplätze und Fahrgassen sinngemäß anzuwenden. Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.

(2) Für Kfz-Stellplätze, die für eine Benutzung von LKWs oder Omnibussen vorgesehen sind, müssen die Ausmaße entsprechend der Fahrzeuggröße dimensioniert werden.

(3) Oberirdische Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen auszugestalten, so dass kein Wasser auf die Straße bzw. den öffentlichen Grund fließen kann, ggf. müssen Aquadrainrinnen am Übergang vom privaten auf den öffentlichen Grund verbaut werden. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen.

(4) Pro Grundstück sind max. 8 offene Stellplätze oder überdachte allseitig offene Stellplätze (Carport) zulässig. Darüber hinaus sind die Stellplätze ins Haupt- oder in Nebengebäude zu integrieren oder in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Tiefgarage ist vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und, soweit

keine baulichen Anlagen darüber liegen, mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

(5) Anlagen für Stellplätze sind einzugrünen. Stellplatzanlagen mit mehr als vier nebeneinanderliegenden nachzuweisenden Stellplätzen sind durch Bäume, Sträucher oder Hecken mindestens einmal zu unterteilen und an der Längsseite einzugrünen.

(6) Besucherstellplätze sollen in der Regel oberirdisch angelegt werden. Sie müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben und dürfen weder durch Teilung noch durch Bildung eines Sonderrechts der Besucherbenutzung entzogen werden.

§ 6 Stellplatznachweis

(1) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlage nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen, Stellplätze und ggf. die Fahrradabstellplätze, einschließlich der Zu- und Abfahrten, vorhanden sind oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen auch im Lageplan enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen.

(2) Neben der zeichnerischen Darstellung gem. Abs. 1 sind in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzberechnung (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher etc.) und die für die Berechnung relevanten Faktoren (Wohnflächen, Nutzflächen, Beschäftigtenzahlen etc.) aufzunehmen

§ 7 Zeitpunkt der Herstellung

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und so lange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

§ 8 Abweichungen

(1) Die Zulassung von Abweichungen von Vorschriften dieser Satzung ist schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen (Art. 63 Abs. 2 BayBO).

(2) Über Abweichungen von Vorschriften dieser Satzung entscheidet das Landratsamt Landsberg am Lech im Einvernehmen mit der Gemeinde Penzing (Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO).

(3) Bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet die Gemeinde Penzing über Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

§ 9 Ablösung

(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 dessen Nähe tatsächlich hergestellt werden können.

(2) Zur Ablösung nicht nachweisfähiger Kfz-Stellflächen gem. Art. 47 BayBO wird ein Ablösebetrag von 15.000 € je Kfz-Stellplatz festgesetzt. Die Einzelheiten über die Ablösung werden im Ablösungsvertrag geregelt.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Der Ablösungsbetrag wird innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Nach den Vorschriften des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der §§ 2 – 6 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 11 Übergangsvorschriften


Diese Satzung ist für alle ab dem Tag ihres Inkrafttretens bei der Gemeinde Penzing eingereichten Bauanträge anzuwenden. Bei verfahrensfreien Bauvorhaben ist diese Satzung für alle ab dem Tag des Inkrafttretens begonnenen Bauvorhaben anzuwenden.

§ 12 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatznachweis) vom 10. Dezember 2015 außer Kraft.

Penzing, den 05.02.2019

Gemeinde Penzing


Johannes Erhard
Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln am 26.02.2019

Anlage zur Stellplatzsatzung (KfzSPS) der Gemeinde Penzing vom _____

Richtzahlenliste (RZL) zur Ermittlung des Kfz.-Stellplatzbedarfs (KfzSt)

Abkürzungen:

WE = Wohneinheit(en)

KfzSt = Kraftfahrzeugstellplatz

Kfz = Kraftfahrzeug

FSt = Fahrradabstellplatz

VF = Verkaufsfläche

NF = Nutzfläche

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der KfzSt
1.	Wohngebäude	
1.1	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	3 Stellplätze (je Wohnung)
1.2	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	3 Stellplätze (je Wohnung) zusätzlich 1 Stellplatz je angefangene 25 m ² Nutzfläche der Einliegerwohnung
1.3	Mehrfamilienhäuser ab 2 WE und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,0 KfzSt oder Garage je Wohneinheit bis 45 m ² 2,0 KfzSt / Garagen je Wohneinheit bis 80 m ² 3,0 KfzSt / Garagen je Wohneinheit über 80m ²
1.4	Mehrfamilienhäuser ab 4 WE und sonstige Gebäude ab 4 WE	Wie 1.3 + 1,0 KfzSt für Besucher
1.5	Mehrfamilienhäuser ab 6 WE und sonstige Gebäude ab 6 WE	Wie 1.3 + 2,0 KfzSt für Besucher
1.6	Mehrfamilienhäuser ab 8 WE und sonstige Gebäude ab 8 WE	Wie 1.3 + 3,0 KfzSt für Besucher
1.7	Mehrfamilienhäuser ab 10 WE und sonstige Gebäude ab 10 WE bis jeweils max. 12 WE	Wie 1.3 + 4,0 KfzSt für Besucher
1.8	Mehrfamilienhäuser ab 13 WE und sonstige Gebäude ab 13 WE	Wie 1.3 + KfzSt für Besucher nach Einzel- fallentscheidung jedoch mind. 5,0 KfzSt für Besucher
1.9	Kinder- und Jugendwohnheime	1,0 KfzSt je 10 – 20 Betten, jedoch mind. 2,0 KfzSt hiervon 75 % für Besucher
1.10	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheim für Behinderte	1,0 KfzSt je 6 – 10 Betten, jedoch mind. 3,0 KfzSt hiervon 75 % für Besucher

Nr. Verkehrsquelle Zahl der KfzSt

2.	Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume	<p>1,0 KfzSt je 40 m² NF, jedoch mindestens 2 Stellplätze.</p> <p>Bei entsprechender allgemeinstädtebaulicher oder verkehrlicher Notwendigkeit kann 1,0 KfzSt je 35 m² NF gefordert werden. Hiervon müssen mind. 20 % für Besucher benutzbar sein.</p> <p>Im Wege der Ausnahme kann bei entsprechenden städtebaulichen und verkehrlichen Gegebenheiten und einer exakten Betriebsbeschreibung, die einen niedrigeren Stellplatzansatz für geboten erscheinen lässt, der Stellplatznachweis auf 1,0 KfzSt je 45 m² NF reduziert werden. Als Ausgleich hierfür muss die doppelte Anzahl wegfällender KfzSt als FSt errichtet werden.</p>
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	<p>1,0 KfzSt je 30 m² NF; jedoch mind. 3,0 KfzSt. Hiervon müssen 75 % so gestaltet sein, dass sie für Besucher benutzbar sind. Bei entsprechender allgemeinstädtebaulicher oder verkehrlicher Notwendigkeit kann 1,0 KfzSt je 25 m² NF gefordert werden. Hiervon müssen 75 % so gestaltet sein, dass sie für Besucher nutzbar sind.</p> <p>Im Wege der Ausnahme kann bei Vorliegen einer entsprechenden Begründung und einer Betriebsbeschreibung, die die Annahme rechtfertigt, dass ein geringerer Kfz-Stellplatznachweis ausreichend ist, der Stellplatznachweis auf 1,0 KfzSt je 35 m² NF, jedoch mind. 3,0 KfzSt, reduziert werden. Als Ausgleich hierfür muss die doppelte Anzahl wegfällender KfzSt als FSt errichtet werden.</p>

Nr. Verkehrsquelle Zahl der KfzSt

5.	Sportstätten	
5.1	Sportplätze <u>ohne</u> Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1,0 KfzSt je 300 m ² Sportfläche
5.2	Sportplätze mit Sportstadien <u>mit</u> Besucherplätzen	1,0 KfzSt je 300 m ² Sportfläche + 1,0 KfzSt je 10 – 15 Besucherplätze
5.3	Spiel- und Sporthallen <u>ohne</u> Besucherplätze	1,0 KfzSt je 50 m ² Hallenfläche
5.4	Spiel- und Sporthallen <u>mit</u> Besucherplätze	1,0 KfzSt je 50 m ² Hallenfläche + 1,0 KfzSt je 10 – 15 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1,0 KfzSt je 200 – 300 m ² Grundstücksfläche
5.6	Tennisplätze <u>ohne</u> Besucherplätzen	4,0 KfzSt je Spielfeld
5.7	Tennisplätze <u>mit</u> Besucherplätzen	4,0 KfzSt je Spielfeld + 1,0 KfzSt je 10 – 15 Besucherplätze
5.8	Minigolfplätze	10 KfzSt je Minigolfanlage
5.9	Kegelbahnen	4,0 KfzSt je Bahn
5.10	Bowlingbahnen	2,0 KfzSt je Spielfeld

6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten	1,0 KfzSt je 10 m ² Nettogasträumfläche. 75 % der KfzSt müssen für Besucher benutzbar sein.
6.2	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	3,0 KfzSt je 6 Betten. Hiervon für zugehöriges Restaurant Zuschlag nach 6.1. 75 % der KfzSt müssen für Besucher benutzbar sein.
6.3	Jugendherbergen	1,0 KfzSt je 15 Betten. 75 % der KfzSt müssen für Besucher benutzbar sein.

Nr. Verkehrsquelle Zahl der KfzSt

7.	Schulen, Einrichtungen für Jugendförderung	
7.1	Grundschule und dgl.	1,0 KfzSt je Klasse
7.2	Haupt- und Mittelschulen, sonstige allg.- bildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfach- schulen	1,0 KfzSt je Klasse; zusätzlich 1,0 KfzSt je Schüler/in über 18 Jahre Hiervon müssen mind. 10 % für Besucher benutzbar sein.
7.3	Kindergärten, Kindertages- stätten und dgl.	2,0 KfzSt je Gruppe + 1,0 KfzSt je Gruppe für Besucher
7.4	Jugendfreizeitheime und dgl.	1,0 KfzSt je 10 Besucherplätze
7.5	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dgl.	2,0 KfzSt je 5 Auszubildende

8.	Gewerbliche Anlagen	
8.1	Handwerks- und Industrie- betriebe	1,0 KfzSt je 60 m ² NF. Bei besonderen städtebaulichen und verkehrlichen Gegebenheiten kann 1,0 KfzSt je 50 m ² NF gefordert werden. Sollte sich auf dieser Berechnungsgrundlage ein grobes Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf ergeben, ist 1,0 KfzSt je 2 - 3 Beschäftigte anzunehmen. Je nach Art des Betriebes sind 10 – 30 % der erforderlichen Stellplätze so herzustellen, dass sie für Besucher benutzbar sind.
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Aus- stellungs- und Verkaufsplätze	1,0 KfzSt je 90 m ² NF. Bei besonderen städtebaulichen oder verkehrlichen Problemen kann ein Stellplatznachweis von 1,0 KfzSt je 80 m ² NF gefordert werden. Sollte sich ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf ergeben, ist 1,0 KfzSt je 2 – 3 Beschäftigte anzusetzen.
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6,0 KfzSt je Wartungs- oder Reparaturstand
8.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	3,0 KfzSt je Pflegeplatz
8.5	Automatische Kraftfahrzeug- waschanlagen	2,0 KfzSt je Waschanlage + Stauraum für mind. 5 Kfz.
8.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2,0 – 4,0 KfzSt je Waschplatz
8.7	Autovermietungen	1,0 KfzSt je 2 Mietwagen
8.8	Fahrschulen	1,0 KfzSt je 2 Schulungsfahrzeuge

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der KfzSt
8.9	Speditionen	1,0 KfzSt je 2 Betriebsfahrzeuge.
8.10	Omnibusbetriebe	1,5 KfzSt je 2 Betriebsfahrzeuge.
8.11	Spielhallen	1,0 KfzSt je 20 m ² NF, mind. 3 KfzSt Hiervon sind 90 % so herzustellen, dass sie für Besucher benutzbar sind.
8.12	Vergnügungsstätten	1,0 KfzSt je 20 m ² NF, mind. 3 KfzSt Hiervon sind 90 % so herzustellen, dass sie für Besucher benutzbar sind.
8.13	Fitnessstudios	1,0 KfzSt je 20 m ² NF.
8.14	Saunas	1,0 KfzSt je 20 m ² NF. Hiervon sind 90 % so herzustellen, dass sie für Besucher benutzbar sind.
8.15	Solarien	1,0 KfzSt je 2 Bräunungsgeräte. Hiervon sind 90 % so herzustellen, dass sie für Besucher benutzbar sind.

9.	Verschiedenes	
9.1	Kleingartenanlagen	1,0 KfzSt je 3 Kleingärten.
9.2	Friedhöfe	1,0 KfzSt je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10,0 KfzSt

Penzing, 05.02.2019
Gemeinde Penzing

gez.

Johannes Erhard
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung mit Anlage wurde am 26.02.2019 im Rathaus der Gemeinde Penzing zur Einsichtnahme ausgelegt.
Hierauf wurde durch Bekanntmachung in allen Amtskästen hingewiesen.
Die Bekanntmachungen wurden am 26.02.2019 angeheftet und am 15.03.2019 wieder abgenommen.

Penzing, 15.03.2019
Gemeinde Penzing

gez.

Johannes Erhard
Erster Bürgermeister

