

## **Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen**

Auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Oberding folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das Gemeindegebiet der Gemeinde Oberding mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten; die Satzung gilt ferner nicht für den Bereich des Flughafens München, soweit dieser auf dem Gemeindegebiet Oberding liegt.

### **§ 2 Richtzahlen**

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze ist nach den in der Anlage festgelegten Richtzahlen zu berechnen.
- (2) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen 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) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer u.ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung, Verkehrsquelle getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

### **§ 3**

#### **Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

- (1) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW's sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKW's mind. 5 m einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden, wenn wegen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs keine Bedenken bestehen. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentliche Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf auch nicht durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden. Stauräume werden nicht als Stellplatz angerechnet; Ausnahme, wenn sichergestellt ist, dass der Garagenstellplatz und der Stauraum vor der Garage zur gleichen Wohnung gehören.
- (3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (4) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein.

### **§ 4**

#### **Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösevertrages erbracht werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Gemeinde Oberding.
- (2) Eine Ablösung kommt nicht in Frage, wenn
  - a) es sich um einen Stellplatznachweis für Wohnungen in einem Wohngebiet gemäß §§ 30 und 34 BauGB um ein allgemeines und reines Wohngebiet nach der BauNVO handelt, ausgenommen Maßnahmen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Dachgeschossen.
  - b) es sich um Einzelhandelsprojekte mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche und Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Spielhallen) handelt.
- (3) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen, er ist durch eine Bankbürgschaft zu sichern.
- (4) Der Ablösebetrag wird pauschal auf 5.000,00 Euro pro Stellplatz festgesetzt.
- (5) Der Ablösebetrag wird mit Bezug der ersten Einheit des auslösenden Bauvorhabens zur Zahlung fällig. Eine Anpassung der Fälligkeit des Ablösevertrages nach Bauabschnitten ist zulässig.
- (6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 10 Jahren nach-

weisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze

Die Höhe der Rückforderung ist der vom Verpflichteten pro Stellplatz tatsächlich entrichtete Ablösebetrag. Dieser mindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösevertrages um jeweils 1/10. Nach ablaufendem 10. Jahr seit Abschluss des Ablösevertrages entfällt der Anspruch auf eine Rückzahlung.

## **§ 5 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am 01.10.2014 in Kraft, gleichzeitig tritt die Satzung vom 01.01.2013 außer Kraft.

Oberding, den 25.09.2014  
Gemeinde Oberding



Mücke  
Erster Bürgermeister



## Anlage zu § 2

### Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

| Nr.  | Verkehrsquelle   | Zahl der Stellplätze (Stpl.)  | hiervon für Besucher in v.H |
|--|--|---|-----------------------------|
| <b>1.</b>  | <b>Wohngebäude</b>   |   |                             |
|  | Wohngebäude + App. bis 40 m <sup>2</sup>   | 1 Stpl.   |                             |
| 1.1  | <b>Wohnungen bis 130 m<sup>2</sup></b><br>Wohnfläche in<br>Einfamilienhäusern<br>Mehrfamilienhäusern<br>Appartementhäusern | 2 Stpl. je Wohnung *  | 20                          |
| 1.2  | <b>Wohnungen über 130 m<sup>2</sup></b><br>Wohnfläche, sonst wie vor   | 3 Stpl. je Wohnung  | 20                          |
| <p>Bei Mehrfamilienhäusern und Appartementhäusern mit mehr als 5 Wohneinheiten sind neben den o.g. 20 % Besucherstellplätzen zusätzlich ab der 6. Wohneinheit 0,5 Stellplätze je Wohneinheit für Besucher vorzusehen. Die errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl.</p> |  |   |                             |
| 1.3  | Wochenend- u. Ferienhäuser   | 1 Stpl. je Wohnung  | --                          |
| 1.4  | Arbeitnehmerwohnheime  | 1 Stpl. je 1,5 Betten<br>jedoch mind. 3 Stpl.   | 20                          |
| <b>2.</b>  | <b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>  |   |                             |
| 2.1  | Büro- u. Verwaltungsräume<br>allgemein   | 1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> Netto-<br>grundrißfläche                                     | 20                          |
| 2.2  | Räume mit erheb. Besucherverkehr<br>(Schalter-, Abfertigungs- oder<br>Beratungsräume, Arztpraxen)                          | 1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Netto-<br>grundrißfläche<br>mind. 4 Stpl.                    | 75                          |
| <b>3.</b>  | <b>Verkaufsstätten</b>   |   |                             |
| 3.1  | Läden, Waren- und Geschäftshäuser  | 1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> Verkaufsnutz-<br>fläche, jedoch mind. 3 Stpl.<br>je Laden ** | 75                          |
| <b>4.</b>  | <b>Sportstätten</b>  |   |                             |
| 4.1  | Sportplätze ohne Besucherplätze<br>(z.B. Trainingsplätze)  | 1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Sportfläche   | --                          |
| 4.2  | Sportplätze mit Sportstadien mit<br>Besucherplätzen  | 1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Sportfläche<br>zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucher-<br>plätze   | --                          |
| 4.3  | Spiel- und Sporthallen ohne<br>Besucherplätze  | 1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche   | --                          |

| Nr.       | Verkehrsquelle  | Zahl der Stellplätze<br>(Stpl.)   | hiervon für<br>Besucher in v.H |
|-----------|---|---|--------------------------------|
| 4.4       | Spiel- und Sporthallen mit<br>Besucherplätzen   | 1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche<br>zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucher-<br>plätze   | --                             |
| <b>5.</b> | <b>Gaststätten u. Beherbergungsbetriebe</b>   |   |                                |
| 5.1       | Gaststätten aller Art<br>- Stehausschänke<br>- Diskothek, Tanzlokal                     | 1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche<br>1 Stpl. je 0,5 m <sup>2</sup> Stehfläche und<br>1 Stpl. je 2 Sitzplätze            | 75                             |
| 5.2       | Hotels, Pensionen, Kurheime u.<br>andere Beherbergungsbetriebe<br>bis 59 Betten         | 1 Stpl. je 2 Betten; zusätzlich für<br>zugehörigen Restaurationsbetrieb<br>Zuschlag nach Nr. 5.1                                  | 75                             |
| 5.3       | Hotels, Pensionen, Kurheime u.<br>andere Beherbergungsbetriebe<br>ab 60 Betten          | 1 Stpl. je 3 Betten und zusätzlich<br>1 Busparkplatz; zusätzlich für<br>zugehörigen Restaurationsbetrieb<br>Zuschlag nach Nr. 5.1 | 75                             |
| <b>6.</b> | <b>Schulen, Einrichtungen der Jugend-<br/>förderung, sonstige Bildungseinrichtungen</b> |   |                                |
| 6.1       | Grundschulen  | 1,5 Stpl. je Klasse   |                                |
| <b>7.</b> | <b>Gewerbliche Anlagen</b>  |   |                                |
| 7.1       | Handwerksbetriebe   | 1 Stpl. je 60 m <sup>2</sup> Nettogrundriß-<br>fläche oder je 1,5 Beschäftigte *)   | 20                             |
|           | Industriebetriebe   | Berechnung nach Ziffer 7.1, 7.2, 2.1<br>oder ähnliches bzw. 1 Stpl. je<br>1,5 Beschäftigte  |                                |
| 7.2       | Lagerräume, Lagerplätze<br>Ausstellungs- u. Verkaufspl.                                 | 1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche<br>oder je 1,5 Beschäftigte   | --                             |
| 7.3       | Kraftfahrzeugwerkstätten  | 6 Stpl. je Wartungs- oder<br>Reparaturstand   | --                             |
| 7.4       | Tankstellen mit Pflegeplätzen   | 10 Stpl. je Pflegeplatz   | --                             |
| 7.5       | Automatische Kraftfahrzeug-<br>waschstraßen   | 5 Stpl. je Waschanlage **)  |                                |
| 7.6       | Kraftfahrzeugwaschplätze<br>zur Selbstbedienung   | 3 Stpl. je Waschplatz   | --                             |

## 8. Verschiedenes

|     |                    |  |    |
|-----|--------------------|--|----|
| 8.1 | Kleingartenanlagen | 1 Stpl. je 2 Kleingärten   | -- |
| 8.2 | Friedhöfe          | 1 Stpl. je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl. |    |

\* Die errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl.  
Das gleiche gilt bei den nachstehenden Ziffern.  
Nettogrundrißfläche = nutzbare Grundfläche zwischen begrenzenden Bauten  
(Außenwänden)

\*\* Ist die Lagerfläche größer als 10 % der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziffer 7.2 zu berechnen.

\*) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nettogrundrißfläche bzw. Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverständnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

\*\*\*) Zusätzlich muss ein Stauraum für mind. 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.