

Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen

Gemäß Art. 91 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 Nr. 6 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – hat der Gemeinderat der kreisangehörigen **Gemeinde Pullach i. Isartal** folgende Satzung am 20.12.2003 erlassen; geändert durch die 1. Änderung am 16.11.2004, zuletzt geändert durch die 2. Änderung am 18.04.2008.

Satzungstext mit eingearbeiteter 1. und 2. Änderung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Pullach i. Isartal.

§ 2 Nachweispflicht

(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder sonstigen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist (Vorhaben), sind Stellplätze und Abstellplätze nach Maßgabe dieser Satzung nachzuweisen, soweit nicht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan abweichende Festsetzungen trifft. Dies gilt auch, soweit ein Genehmigungsverfahren nicht durchzuführen ist oder von ihm freigestellt wurde.

(2) Als Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne dieser Satzung gelten Stellplätze und Garagen nach Art. 52 Abs. 1 BayBO einschließlich Carports. Flächen vor Garagen bzw. Carports i.S.d. Satzes 1 gelten nicht als Stellplätze.

(3) Abstellplätze sind Flächen für Fahrräder.

§ 3 Umfang der Nachweispflicht

(1) Bei der Errichtung von Neubauvorhaben sind je Wohneinheit bei einer Wohnfläche

bis	60,00 m ²		1 Stellplatz,
von	60,01 m ²	bis 120,00 m ²	2 Stellplätze
von	120,01 m ²	bis 250,00 m ²	3 Stellplätze
über	250,01 m ²		4 Stellplätze

nachzuweisen. Die Berechnung der Wohnfläche bestimmt sich bis zum 31.12.2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl I S. 2178); ab dem 01.01.2004 nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden sind Stellplätze nach den durch die Änderung hervorgerufenen Mehrbedarf nachzuweisen. Bei einer Erweiterungsfläche

bis	120,00 m ²	ist	1 Stellplatz,
über	120,00 m ²	sind	2 Stellplätze

je Wohneinheit nachzuweisen. Die Berechnung der Wohnfläche bestimmt sich ab dem 01.01.2004 nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Für andere als Wohneinheiten bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage 1. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in Anlage 1 aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze auf Grundlage der vom Bayerischen Staatsministerium des Innern erlassenen „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (GaStellV), vom 30. November 1993, zu ermitteln.

(4) Eine Tiefgarage muss errichtet werden, wenn auf einem Baugrundstück mehr als vier Stellplätze für Kraftfahrzeuge benötigt werden oder untergebracht werden sollen. Sind Besucherstellplätze erforderlich, so sind diese oberirdisch nachzuweisen.

§ 4 Größe der Stellplätze

Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten bzw. Rampen sind nach den Anforderungen der Verordnungen über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung – GaV) in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen, soweit nicht in dieser Satzung Abweichendes festgelegt ist.

§ 5 Versiegelung und Hinterpflanzung

Stellplätze i. S. von Art. 52 Abs. 1 Satz 2 BayBO und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.

§ 6 Bestimmungen für Zufahrten

Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie insgesamt eine Breite von 6,00 Meter je Flurgrundstück, je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte oder je Reiheneinheit nicht überschreiten.

§ 7 Bestimmungen für Garagen

Werden Garagen beidseitig einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sollen diese mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung gestaltet werden.

§ 8 Abstellplätze für Fahrräder

Abstellplätze für Fahrräder sind im Umfang von 50 Prozent der nach § 3 Abs. 1 und 2 erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten in Gebäuden mit weniger als 5 Wohneinheiten müssen keine Abstellplätze nachgewiesen werden; die Errichtung von Abstellplätzen wird jedoch empfohlen.

§ 9 Ausnahmeregelung

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1

zur Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen der Gemeinde Pullach i. Isartal

Ermittlung der notwendigen Stellplätze nach § 3 Abs. 3

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze in der Gemeinde Pullach i. Isartal weicht für nachfolgende Ziffern von der **Anlage zu § 20 GaStellV** ab:

Lfd. Nr.	Nr. in Anlage zur GaStellV	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
	1	Gebäude		
1	1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 10 Betten, jedoch mindestens 2 Stellplätze	75
2	1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	20
3	1.9	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 8 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	75
4	1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 8 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	50
	2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
5	2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 m ² NF ¹	20
6	2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Berateräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 20 m ² NF ¹ , mindestens 3 Stellplätze	75
	3	Verkaufsstätten		
7	3.1	Läden	1 Stellplatz je 30 m ² NF (V) ² , mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
8	3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 Stellplatz je 10 m ² NF (V) ²	90
	4	Versamlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
9	4.2	Sonstige Versamlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 5 Stellplätze	90
10	4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 20 Stellplätzen	90
11	4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 10 Stellplätzen	90

	5	Sportstätten		
12	5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	–
13	5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 200 m ² Grundstücksfläche	–
14	5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen	–
15	5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	–
16	5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stellplätze je Spielfeld	–
17	5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	–
	6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
18	6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Betten, für Restaurationsbetrieb Zuschlag von 1 Stellplatz je 10 m ² NF ¹ und/oder Zuschlag nach Anlage zu § 20 GaStellV (Ziffer 6.2)	75
19	6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten	75
	7	Krankenanstalten		
20	7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 3 Betten	60
21	7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
22	7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 2 Betten	25
23	n.b.	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stellplatz je 6 Betten	75
	8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
24	8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 3 Studierende	–
25	8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 20 Kinder jedoch mindestens 2 Stellplätze	–
	9	Gewerbliche Anlagen		
26	9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50 m ² NF ¹ oder je 3 Beschäftigte, jedoch mindestens 2 Stellplätze	30
27	9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 80 m ² NF ¹ oder je 3 Beschäftigte	–
	10	Verschiedenes		
28	10.1	Kleingartenanlage	1 Stellplatz je 2 Kleingärten	–

Ergänzende Hinweise und Empfehlungen

zur Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen für Bauherrn und Architekten

– vom 19.12.2004 –

- 1) Besucherstellplätze sollen ausschließlich für Besucher zur Verfügung gestellt werden.
- 2) Duplex- und Triplexgaragen sowie Parklifte werden nicht empfohlen.
- 3) Tiefgaragen sollen als Rampenzufahrten errichtet werden.
- 4) Jeder Stellplatz ist einzeln und direkt anfahrbar, auch soweit alle anderen nachzuweisenden Stellplätze belegt sind.
- 5) Eine Hinterpflanzung der Stellplätze wird gewünscht.
- 6) Garagen sollen nicht so angeordnet werden, dass zusammen mit dem Hauptgebäude der Eindruck einer geschlossenen Gebäudefront entsteht.
- 7) Garagen sollen in jedem Fall mindestens 5,00 Meter, jedoch grundsätzlich nicht mehr als 20,00 Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Dasselbe gilt für den Rampenbeginn von Tiefgaragen entsprechend.
- 8) Tiefgaragen sollen so angeordnet werden, dass der Baumbestand so weit wie möglich erhalten bleibt.
- 9) Die Rohdecke nicht überbauter Tiefgaragen sollte mindestens 0,50 Meter unter dem natürlichen Gelände liegen.