

Beschlussvorlage

Abt. 5/690/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	26.11.2019	öffentlich

Top Nr. 9

Überarbeitung der "Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen"**Anlagen:**

Anlage 1 - aktuell gültige "Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen"

Anlage 2 - Synopse

Beschlussvorschlag:

Die Stellplatzsatzung wird in folgenden Punkten überarbeitet:

1 § 2 Nachweispflicht, hier § 2 Abs. 2

1.1 Bisherige Fassung:

„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.“

Beschlussvorschlag (Alternative 1):

Der Gemeinderat beschließt die bisherige Fassung (Nr. 1.1) des § 2 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

1.2 Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:

„ (...) Als Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne dieser Satzung gelten Stellplätze und Garagen nach Art. 47 BayBO einschließlich Carports. Flächen vor Garagen bzw. Carports i.S.d. Satzes 1 gelten nicht als Stellplätze, es sei denn, diese Satzung regelt etwas anderes. (...)“

Beschlussvorschlag (Alternative 2):

Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 1.2) des § 2 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

2 § 3 Umfang der Nachweispflicht, hier: § 3 Abs. 1 – <i>Neubauvorhaben</i>

2.1 Bisherige Fassung:

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.

Beschlussvorschlag (Alternative 1):

Der Gemeinderat beschließt die bisherige Fassung (Nr. 2.1) des § 3 Abs. 1 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

2.2 Fassung/Vorschlag der SPD-Fraktion:

Bei der **Errichtung von Neubauvorhaben** sind je Wohneinheit bei einer Wohnfläche

bis	85,00 m ²		1 Stellplatz,
von	85,01 m ²	bis 150,00 m ²	2 Stellplätze,
von	150,01 m ²	bis 250,00 m ²	3 Stellplätze,
über	250,01 m ²		4 Stellplätze

nachzuweisen.

Beschlussvorschlag (Alternative 2):

Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 2.2) des § 3 Abs. 1 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

3 § 3 Umfang der Nachweispflicht, hier: § 3 Abs. 2 – *Änderungen, Umbauten, Erweiterungen*

3.1 Bisherige Fassung:

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.

Beschlussvorschlag (Alternative 1):

Der Gemeinderat beschließt die bisherige Fassung (Nr. 3.1) des § 3 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

3.2 Fassung/Vorschlag der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:

Bei **Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden** sind Stellplätze nach den durch die Änderung hervorgerufenen Mehrbedarf nachzuweisen. Bei einer Erweiterungsfläche einer bestehenden Wohneinheit

Bis	60,00 m ²	ist	kein Stellplatz
von	60,01 m ²	bis 120,00 m ² ist	1 Stellplatz,
über	120,01 m ²	sind	2 Stellplätze

je Wohneinheit nachzuweisen. Werden jedoch Wohneinheiten zusätzlich neu geschaffen, so gelten die Regelungen analog zu Neubauvorhaben gemäß § 2 Abs. 1.

Beschlussvorschlag (Alternative 2):

Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 3.2) des § 3 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

4 § 3 Umfang der Nachweispflicht, hier: § 3 Abs. 4 - Tiefgarage

4.1 Bisherige Fassung:

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.

Beschlussvorschlag (Alternative 1):

Der Gemeinderat beschließt die bisherige Fassung (Nr. 4.1) des § 3 Abs. 4 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

4.2 Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:

Sind bei Neubauvorhaben auf einem Baugrundstück mehr als 4 Stellplätze zu errichten, ist eine Tiefgarage für alle auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze zu errichten. Sind Besucherstellplätze erforderlich, so sind diese oberirdisch nachzuweisen.

Beschlussvorschlag (Alternative 2):

Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 4.2) des § 3 Abs. 4 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

5 § 3 Umfang der Nachweispflicht, hier: § 3, zusätzlicher Abs. 5 – Reduzierung der Kfz-Stellplätze durch Schaffung von Fahrradstellplätzen

5.1 Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:

Bei Wohnnutzungen kann auf dem dritten bzw. vierten Stellplatz pro Wohneinheit verzichtet werden, wenn in einer überdachten Anlage Abstellmöglichkeiten für Fahrräder unter Beachtung folgender Voraussetzungen geschaffen werden:

- für jeden entfallenden Stellplatz werden mindestens 4 Abstellplätze für Fahrräder geschaffen,
- die Abstellplätze sind auf kürzest möglichem Weg und unmittelbar von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen,
- die Abstellplätze sind stufenlos und allenfalls über eine Rampe mit einer maximalen Steigung von 6 % zu erreichen und
- die Abstellplätze sind mit jeweiligen Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrräder ausgestattet.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme des hinzugefügten § 3 Abs. 5 (Nr. 5.1) der Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

6 § 5 Versiegelung und Hinterpflanzung

6.1 Bisherige Fassung:

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

Beschlussvorschlag (Alternative 1):

Der Gemeinderat beschließt die bisherige Fassung (Nr. 6.1) des § 5 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

6.2 Vorschlag der SPD-Fraktion und Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:

- (1) Stellplätze i. S. von Art. 47 Abs. 2 BayBO und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.
- (2) Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- (3) Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einer Hecke aus autochthonen Gehölzen zu hinterpflanzen.
- (4) Flachdächer von Garagen sowie deren Wände und Flachdächer von Carports sind mit extensiver (Dach-) Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen.
- (5) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten. Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden

Beschlussvorschlag (Alternative 2):

Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 6.2) des § 5 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

7 § 6 Bestimmungen für Zufahrten

7.1 Bisherige Fassung:

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

Beschlussvorschlag (Alternative 1):

Der Gemeinderat beschließt die bisherige Fassung (Nr. 7.1) des § 6 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

7.2 Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:

- (1) Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie insgesamt eine Breite von 8,00 m je Flurgrundstück, je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte oder je Reihenhauseinheit nicht überschreiten.
- (2) Zwischen den Garagen, Stellplätzen und Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Stauraum von X m Länge vorhanden sein, der von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ungehindert d.h. ohne Einfriedung und zeitweilig hindernde Anlagen, wie Schranken, Tore o.ä. anfahrbar sein muss.

Beschlussvorschlag (Alternative 2):

Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 7.2) des § 6

8 § 7 Bestimmungen für Garagen

8.1 Bisherige Fassung:

§ 7 Bestimmungen für Garagen

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

Beschlussvorschlag (Alternative 1):

Der Gemeinderat beschließt die bisherige Fassung (Nr. 8.1) des § 7 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

8.2 Vorschlag der SPD-Fraktion und Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:

§ 7 Bestimmungen für Garagen, Tiefgaragen und offene Stellplätze

- (1) Werden Garagen beidseitig einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sollen diese mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung gestaltet werden.
- (2) Bei der Errichtung von Neubauvorhaben mit mindestens 3 nachzuweisenden Stellplätzen (vgl. § 3 Abs. 1) kann jeweils der dritte nachzuweisende Stellplatz als offener Stellplatz vor der Einfahrt einer Garage oder eines Carports errichtet werden, wenn die Tiefe der Garagen-/Carport-Vorplatzfläche auf eigenem Grund mindestens 5,00 m beträgt.
- (3) Bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden mit mindestens einem zusätzlich nachzuweisenden Stellplatz (vgl. § 3 Abs. 2) kann der zusätzlich nachzuweisende Stellplatz auf dem Grundstück als offener Stellplatz vor der Einfahrt einer bestehenden Garage oder eines bestehenden Carports errichtet werden, wenn der Bestand bereits mind. 2 Stellplätze aufweist und ein Carport oder eine Einzelgarage vorhanden ist. Die Tiefe der Garagen-/Carport-Vorplatzfläche auf eigenem Grund muss mindestens 5,00 m betragen. Weitere ggf. nachzuweisende Stellplätze müssen einzeln und direkt anfahrbar sein und dürfen sich nicht vor Garagen oder Carports befinden.

Beschlussvorschlag (Alternative 2):

Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 8.2) des § 7 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

9 § 8 Abstellplätze für Fahrräder

9.1 Bisherige Fassung:

Abstellplätze für Fahrräder sind im Umfang von 50 % 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.

Beschlussvorschlag (Alternative 1):

Der Gemeinderat beschließt die bisherige Fassung (Nr. 9.1) des § 8 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

9.2 Fassung/Vorschlag der SPD-Fraktion:

Bei Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen sind Fahrradstellplätze nachzuweisen. Bei den o.g. Wohngebäuden sind Fahrradstellplätze in der gleichen Anzahl wie Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Beschlussvorschlag (Alternative 2):

Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 9.2) des § 8 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

9.3 Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:

- (1) Bei wohngenutzten baulichen Anlagen sind Abstellplätze für Fahrräder im Umfang von 100 % der nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Für Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten müssen keine Abstellplätze nachgewiesen werden; die Errichtung von Abstellplätzen wird jedoch empfohlen.
- (2) Für Nicht-Wohnnutzungen sind Abstellplätze für Fahrräder im Umfang von 30 % der nach der Anlage zu dieser Stellplatzsatzung ermittelten Stellplätze nachzuweisen; ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Abstellplätze ein Bruchteil, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
- (3) Bei Wohnnutzungen soll, bei Nicht-Wohnnutzungen muss die Fläche eines Fahrradabstellplatzes mindestens 1,5 qm aufweisen. Bei Aufstellung von Ordnungssystemen kann die Fläche unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.
- (4) Die Ermittlung bei unterschiedliche Nutzungsarten erfolgt nach § 3 ein neuer Abs. 5 dieser Satzung.

Beschlussvorschlag (Alternative 3):

Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 9.3) des § 8 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

10 § 10 Ordnungswidrigkeit, neu hinzugefügt zum Erlass einer bewehrten Satzung

Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:

§ 10 Ordnungswidrigkeit

- (1) Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. Entgegen § 2 i.V.m. § 3 und § 8 dieser Satzung die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder nicht oder nicht in ausreichender Zahl herstellt und bereit hält;
 2. Entgegen § 4 und § 5 der Satzung die Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht mit der erforderlichen Beschaffenheit herstellt;
 3. Entgegen § 4 und § 6 dieser Satzung die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht ausreichend zugänglich macht;
 4. Entgegen § 5 Abs. 4 dieser Satzung Garagen und Carports nicht oder nicht ausreichend begrünt oder die Begrünung nicht erhält.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000.- € belegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme des hinzugefügten § 10 (Nr. 10) der Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.

11 Fertigstellung der Satzung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Entwurf einer neuen Satzung einzuarbeiten und dem Gemeinderat zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:

Hinweis:

Gegenüber der Fassung, die in der Sitzung am 08.10.2019 behandelt werden sollte und vertagt wurde (Vorlage Abt. 5/664/2919), wurde in der neuen Vorlage ein doppelt vorhandener Beschlussvorschlag (Ziffer 2.3) entfernt und die Vorlage hinsichtlich der besseren Lesbarkeit überarbeitet.

Auf Grund des Antrags der SPD-Fraktion vom 14.06.2018 wurde die Stellplatzsatzung überarbeitet.

In verschiedenen Sitzungen des Gemeinderates wurden die einzelnen Paragraphen der aktuell gültigen „Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen (Stellplatz- und Garagensatzung)“ (Anlage 1) behandelt. Im laufenden Prozess wurden folgende Stellungnahmen zur Satzung abgegeben:

- Fraktion CSU, Herr Dr. Most, Mail vom 18.10.2018
- Fraktion SPD, Herr Mallach, Mail vom 23.10.2018
- Abteilung Umwelt, Herr Rückerl, Mail vom 18.10.2018
- Kanzlei Döring*Spieß, Herr RA Beisse, Mail vom 18.03.2019
- Kanzlei Döring*Spieß, Herr RA Beisse, Mail vom 27.05.2019

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden in einer Synopse (Anlage 2) zusammengefasst.

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit RA Beisse die Festsetzungen der Stellplatz- und Garagensatzung unter Berücksichtigung der Stellungnahmen optimiert und stellt nun verschiedene Varianten zur Beschlussfassung vor. Durch Beschlussfassung über die Varianten soll die grundsätzliche Richtung der künftigen Stellplatzsatzung diskutiert und vorgegeben werden.

Die unveränderten Paragraphen werden nicht erwähnt. Redaktionelle Anpassungen folgen im Zuge des Satzungserlasses. Die Beschlussfassung hierüber soll in einer der nächsten Sitzungen erfolgen.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin