

# **Satzung der Gemeinde Westendorf**

## **über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)**

Die Gemeinde Westendorf erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.7.2015 (GVBl. S. 296), folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

### **§ 2 Begriffsbestimmungen**

- (1) Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen.
- (2) Offene Garagen sind Garagen, die unmittelbar ins Freie führende unverschießbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen.
- (3) Geschlossene Garagen sind Garagen, die die Voraussetzungen nach Absatz 2 nicht erfüllen.

### **§ 3 Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren, diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 2 und 3 auf eine ganze Zahl festzustellen.
- (2) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (3) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

- (4) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.

#### **§ 4**

##### **Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze**

- (1) Für Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
- (2) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (3) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Sie sind ausschließlich oberirdisch anzuordnen und müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben.
- (4) Vor geschlossenen Garagen ist ein Stauraum von 6 m, vor offenen Garagen ein Stauraum von 1 m, zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Stauraum muss sich vollständig auf dem Baugrundstück befinden und darf weder eingefriedet oder durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden. Stauräume vor Garagen sind keine Stellplätze im Sinne dieser Satzung.
- (5) Offene und geschlossene Garagen, die parallel zur Verkehrsfläche errichtet werden, müssen mit der Außenkante des Gebäudes einen Mindestabstand von 1 m zur Straßengrenzungsline einhalten. Die Fläche zwischen Garage und Verkehrsfläche ist zu bepflanzen.

#### **§ 5**

##### **Stellplatzablösungsvertrag**

- (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 der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.
- (2) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 10.000,00 €. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Genehmigungsfreistellung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

- (4) Von den Vorschriften dieser Satzungen können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

## **§ 6 Stellplatznachweis**

- (1) Mit dem Antrag auf Baugenehmigung oder der Vorlage im Genehmigungsverfahren ist durch die Bauvorlage nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen oder Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten von den Grundstücken 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 den zeichnerischen Darstellungen gemäß Abs. 1 ist in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzberechnung, unter Angabe der Stellplatzzahl (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher usw.) und der für die Berechnung relevanten Faktoren (Nutzflächen, Beschäftigtenzahl usw.) aufzunehmen.

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500 000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 3 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 4 errichtet.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 23.06.2015 außer Kraft.

Westendorf, den 03.06.2016

Gemeinde Westendorf

*gezeichnet*

Steffen Richter  
Erster Bürgermeister

( Siegel )

# Anlage zur Stellplatzsatzung

## Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf

Nr.:	Verkehrsquelle:	Zahl der Stellplätze:	hiervon Besucher v. H.
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung	
	Einliegerwohnungen bis 50 m <sup>2</sup>	1 Stpl. je Wohnung	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	10%
1.3	Gebäude mit Seniorenwohnungen	0,5 Stpl. je Wohnung	20%
1.4	Behinderten Wohn- und Pflegeheime	1 Stpl. je 5 Betten mindestens 3 Stpl.	10%
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> HNF	20%
2.2	Arztpraxen	1 Stpl. Je 20 m <sup>2</sup> HNF	
2.3	Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume und dergl.)	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> HNF mind. 3 Stpl.	50%
<b>3</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungs- betriebe</b>		
3.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> HNF	75%
3.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Betten	75%
<b>4</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
4.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 60 m <sup>2</sup> HNF oder je 2 Beschäftigte	10%
4.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> HNF oder je 3 Beschäftigte	
4.3	Autohäuser	6 Stpl. Je Reparaturstand zusätzlich 1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Ausstellungsfläche zusätzlich 1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Bürofläche	
4.4	Automatische Waschanlagen SB Waschanlagen	3 Stpl. je Waschplatz	
<b>5</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
5.1	Läden, Geschäfte Baumärkte, Gartenfachmärkte, Großhandels- betriebe	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	
5.2	Supermärkte, Einkaufszentren, Discounter über 700 m <sup>2</sup> Verkaufs-	1 Stpl. Je 15 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	

Anmerkungen:

HNF = Hauptnutzungsfläche nach DIN 277 Teil 2