



Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS):

Der Markt Schwanstetten erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. 04. 2007 (GVBl. S. 271) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 08. 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-1 folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für Garagen und Stellplätze und deren Nachweis gemäß Art. 47 BayBO im gesamten Hoheitsgebiet des Marktes Schwanstetten, soweit nicht in Bebauungsplänen andere Regelungen getroffen sind. Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) wird durch diese Bauvorschrift teilweise ergänzt bzw. ersetzt, bleibt sonst aber unverändert gültig.

§ 2

Stellplatzbedarf

(1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO anhand der Stellplatzrichtlinie dieser Satzung (s. Anlage) zu ermitteln. Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV), für die Nutzfläche die DIN 277.

(2) Die Stellplatzberechnung erfolgt nicht vorrangig nach der Bezeichnung der Räume im Bauplan, sondern nach deren objektiv möglichen Nutzung aufgrund ihrer Beschaffenheit (analog Art. 45 BayBO).

(3) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das rechnerische Ergebnis im Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf steht.

(4) Bei Erweiterung oder Änderung bestehender Anlagen oder Nutzungen ist diese Satzung nur auf den dadurch neu erzeugten Stellplatzbedarf anzuwenden. Der unveränderte Altbestand bleibt davon unberührt.

(5) Dezimalzahlen sind auf ganze Zahlen aufzurunden. Bei Gebäuden bzw. Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen für jede Nutzungsart getrennt zu ermitteln und erst nach deren Rundung zu addieren.

§ 3

Stellplatznachweis

(1) Die Stellplätze und Garagen sind gemäß Art. 47 Abs. 3 BayBO auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in dessen Nähe ist nur dann zulässig, wenn die Wegstrecke zwischen dem Gebäudeeingang und dem Stellplatz nicht mehr als 150 Meter beträgt.

(2) Bei Bedarf sind Stellplätze für einspurige Kraftfahrzeuge, Fahrräder und Kinderwägen anzulegen.

(3) Zufahrten und Stauräume gelten nicht als Stellplatz im Sinne der Satzung.

(4) Alle Stellplätze müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. Dies gilt nicht im Falle der Nr. 1.3 Stellplatzrichtlinie für den 3. Stellplatz bei Wohnungen mit nicht mehr als 140 m² Wohnfläche.

(5) Die Maße für die Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten richten sich nach den Größen der Bemessungsfahrzeuge und deren Fahrkurven analog den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) in der jeweils gültigen Fassung. Sie sind in den Bauvorlagen im Maßstab 1:100 darzustellen.

(6) Stellplätze und Garagen sollen aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an den seitlichen Grundstücksgrenzen hergestellt werden. Sie dürfen nicht im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche) angelegt werden.

(7) Bei Stellplätzen oder Garagen, die mit ihrer Längs- oder Rückseite zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, muss der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 1,5 Meter betragen. Der Zwischenraum ist so zu begrünen und/oder einzufrieden, dass ein Befahren desselben ausgeschlossen ist.

(8) Stellplätze und Garagen dürfen nicht zweckfremd benutzt werden.

§ 4

Zu- und Abfahrten

(1) Jedes Grundstück, auf dem Garagen oder Stellplätze zulässig sind, muss mindestens eine Zufahrt haben. Es können maximal zwei Zufahrten pro Grundstück genehmigt werden. Die Gesamtbreite der Zufahrt(en) beträgt maximal 6 m. Hierfür erforderliche Änderungen der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwegabsenkungen) gehen zulasten des Verursachers.

(2) Die Zufahrten dürfen nicht im Kurvenbereich einer Straßeneinmündung errichtet werden. Sie sind ferner so zu bemessen, dass in das Grundstück eingefahren werden kann, ohne auf der öffentlichen Verkehrsfläche rangieren oder die Gegenfahrbahn benutzen zu müssen.

(3) Die in den §§ 2 und 4 Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) genannten Maße sind auch für Stellplätze anzuwenden.

(4) Stellplätze und Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Weg verkehrssicher zu erreichen sein. Die Länge der Zufahrten muss aber mindestens 3 Meter betragen.

(5) Vor den die freie Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen zeitweilig hindernden Anlagen, wie Tore, Ketten, Schranken und dergleichen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen.

(6) Die Länge des Stauraumes muss der Länge des größten Einstellplatzes entsprechen; mindestens jedoch 5 Meter betragen.

§ 5 Gestaltung

(1) Stellplätze und deren Zufahrten sowie Stauräume vor Garagen sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sollen ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster und dergleichen) verwendet werden. Die Entwässerung darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

(2) Für Anlagen von mehr als 6 Garagen und/oder Stellplätzen ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der eine ausreichende Gliederung und Eingrünung berücksichtigt. Dabei ist auch nach jeweils 6 Einheiten ein standortgerechter Baum vorzusehen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.

§ 6 Ablösung

(1) Wenn die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe nicht möglich ist, kann der Stellplatznachweis durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen Bauherr und Markt Schwanstetten erfüllt werden. Eine Ablösung ist nur bei Erhöhung des Stellplatzbedarfes bestehender Gebäude möglich; nicht jedoch bei Neubauten.

(2) Ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösungsvertrages besteht nicht.

(3) Der Ablösungsvertrag muss vor Erteilung der Baugenehmigung geschlossen sein.

(4) Die Ablösesumme je Kfz-Stellplatz beträgt 5000 € und wird innerhalb von zwei Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

(5) Verringert sich innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des Ablösungsvertrages der Stellplatzbedarf oder sind weitere Stellplätze hergestellt worden, so kann der Bauherr einen Teil der Ablösesumme zurückfordern. Die Höhe der Rückforderung vermindert sich pro angefangenes Jahr ab Vertragsabschluss um jeweils 1/6 des Ablösebetrages für die betreffenden Stellplätze.

§ 7 Ausnahmen und Befreiungen

Sofern im Einzelfall die Satzung zu unbilligen Härten führen würde oder das öffentliche Interesse eine Abweichung erfordert, können Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Regelungen dieser Satzung zugelassen werden.

§ 8 Inkrafttreten

Vorstehende Satzung wurde vom Marktgemeinderat am 16. 12. 2008 beschlossen. Sie wird hiermit ausgefertigt, ortsüblich bekannt gemacht und tritt mit dem 01.01.2009 in Kraft. Gleichzeitig verliert die Garagen- und Stellplatzsatzung vom 14. 12. 1994 sowie deren Änderungssatzung vom 15. 08. 1996 ihre Gültigkeit.

Schwanstetten, den 17. 12. 2008
MARKT SCHWANSTETTEN

Robert Pfann
1. Bürgermeister

Hinweis:

Die aktuellen Fassungen der in der Satzung erwähnten Verordnungen sind im Internet einsehbar:
BayBO und GaStellIV → <http://www.stmi.bayern.de/bauen/baurecht/vorschriften/>
WoFIV → <http://www.gesetze-im-internet.de/wofiv/index.html>

Anlage 1
zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen
(Garagen- und Stellplatzordnung – GaStS)

Stellplatzrichtlinie

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in v. H. ↓
1	Wohngebäude¹		
1.1	Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung	
1.2	Wohnungen bis 130 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohnung	
1.3	Wohnungen über 130 m ² Wohnfläche	3 Stellplätze je Wohnung	
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen ²	0,3 Stellplätze je Wohnung	25
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	-
1.6	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 StPl je 10 Betten, jedoch mind. 2 StPl	75
1.7	Studentenwohnheime	1 StPl je 3 Betten	10
1.8	Schwestern-/Pflegerwohnheime	1 StPl je 3 Betten	10
1.9	Arbeitnehmerwohnheime	1 StPl je 2 Betten	20
1.10	Altenwohnheime	1 StPl je 12 Betten	75
1.11	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 StPl je 10 Betten	75
1.12	Tagespflegeeinrichtungen	1 StPl je 10 Pflegeplätze	75
1.13	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 StPl je 25 Betten	15
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Schulungs- oder Praxisräumen		
2.1	Büro-, Schulungs- und Verwaltungsräume allg.,	1 StPl je 30 m ² Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 StPl je 20 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 5 StPl	75
2.3	Andere Praxis- und Behandlungsräume (Schönheitspflege, Massage, Friseur u. dgl.)	1,5 StPl je Behandlungsplatz oder 1 StPl je 20 m ² Nutzfl., jedoch mind. 2 StPl	75

¹ Die Zahl und Fläche der Wohnungen richten sich nicht nach der Bezeichnung der Räume im Bauplan, sondern nach deren objektiv möglichen Nutzung aufgrund ihrer Beschaffenheit.

² Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein; dies muss in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein.

3	Verkaufsstätten ^{3 4}		
3.1	Läden	1 StPI je 30 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 StPI	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 StPI je 35 m ² Verkaufsnutzfläche	90
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (Theater, Mehrzweckhallen)	1 StPI je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (Schulaulen, Lichtspieltheater, Vortragsäle)	1 StPI je 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 StPI je 20 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 StPI je 10 Sitzplätze	90
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 StPI je 300 m ² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 StPI je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 StPI je 10 Besucherplätze	-
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 StPI je 50 m ² Hallenfläche	-
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 StPI je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 StPI je 10 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 StPI je 200 m ² Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 StPI je 5 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 StPI je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 StPI je 10 Besucherplätze	-
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 StPI je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 StPI je Spielfeld, zusätzlich 1 StPI je 10 Besucherplätze	-
5.10	Squashanlagen	2 StPI je Court	
5.11	Minigolfplätze	4 StPI je Minigolfanlage	-
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 StPI je Bahn	-
5.13	Bootshäuser und Bootslegeplätze	1 StPI je 2 Boote	-
5.14	Fitnesscenter	1 StPI je 30 m ² Sportfläche	-
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 StPI je 10 m ² Nettogastrauraumfläche	75

³ Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. Ä. bleiben außer Ansatz.

⁴ Ist die Lagerfläche größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 9.2 zu machen.

6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 StPI je 10 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 5 StPI	
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 StPI je 2 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 StPI je 10 Betten	75
7	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 StPI je 3 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 StPI je 4 Betten	50
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 StPI je 2 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 StPI je 30 m ² Nutzfläche	75
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 StPI je Klasse	-
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 StPI je Klasse, zusätzlich 1 StPI je 10 Schüler über 18 Jahre	-
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 StPI je 15 Schüler	-
8.4	Hochschulen	1 StPI je 3 Studierende	-
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 StPI je 25 Kinder, jedoch mind. 2 StPI	-
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 StPI je 15 Besucherplätze	-
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. Ä.	1 StPI je 10 Auszubildende	-
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe ⁵	1 StPI je 50 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	30
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze ⁵	1 StPI je 80 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 StPI je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1	-
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen ⁶	5 StPI je Waschanlage	-
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 StPI je 2 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 StPI je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 StPI	-

⁵ Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

⁶ Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 30 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Anlage 2 zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzordnung – GaStS)

Erklärungsschema zu §§ 3 und 4

