

**Satzung über die Herstellung  
von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung  
der Gemeinde Eitting  
(Stellplatz- und Garagensatzung)**

vom 16.10.2001

Aufgrund von Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Eitting folgende Satzung:

**§ 1  
Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das Gemeindegebiet der Gemeinde Eitting, mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

**§ 2  
Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 52 Abs. 2 und 3 BayBO,

- wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 53 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

**§ 3  
Anzahl der Garagen und Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 52 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Anlage zu Abschnitt 3 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 (MABl S. 181/189) 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 Anliegerverkehr 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 einspurige Kraftfahrzeuge (z. B. Radfahrer, Mofafahrer) 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 ständig getrennter Nutzung möglich.
- (7) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

#### **§ 4**

#### **Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht**

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück Art. 52 Abs. 4 Satz 1 BayBO.
- (2) Die Stellplätze können auch auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe hergestellt werden. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt.
- (3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatz 2 nicht errichtet werden, wenn
  - aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
  - das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder
  - wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

#### **§ 5**

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

- (1) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie 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 Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKWs sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKWs mindestens 5 m, einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
- (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 Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

## **§ 6**

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

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt 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 Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.
- (2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 10.000,00 EURO pro Stellplatz festgesetzt.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach In-Kraft-Treten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, 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 Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils  $\frac{1}{5}$ . Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

**§ 7**  
**Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 70 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

**§ 8**  
**Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am 10.01.2002 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 05.02.1992 außer Kraft.

Eitting, den 17.10.2001  
Gemeinde Eitting:

Kammerbauer  
Erster Bürgermeister

## Anlage 1 zu § 3 der Stellplatzsatzung

### Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucher in %
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Wohngebäude + App. bis 40 m <sup>2</sup> WF	1 Stellplatz	–
	Einfamilienhäuser bis 130 m <sup>2</sup> WF	2 Stellplatz/WE	
	Einfamilienhäuser größer als 130 m <sup>2</sup> WF	3 Stpl./WE	
	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	3 Stpl./Haus	
1.2	Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten bis 130 m <sup>2</sup> WF	2 Stpl./WE	10 %
	Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten größer als 130 m <sup>2</sup> WF	3 Stpl./WE	10%
1.3	Wochenendhäuser 1 St./WE	–	
1.4	Kinder- und Jugendheime	1 Stpl./15 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75 %
1.5	Altenwohnungen	1 Stpl./3 WE, jedoch mind. 3 Stpl.	75 %
1.6	Altenwohnheime	1 Stpl./6 WE, jedoch mind. 3 St.	75 %
1.6.1	Altenheime	1 Stpl./10 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75 %
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 St./30 m <sup>2</sup> HNF, jedoch mind. 1 St.	20 %
2.2	Räume mit erheb. Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen usw.)	1 Stpl./25 m <sup>2</sup> NHF, jedoch mind 2. St.	75 %
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl./35 m <sup>2</sup> VF, jedoch mind. 2 St. je Laden	75 %
3.2	Einkaufszentren, SB-Verkaufseinrichtungen mit anteilmäßig hohem Nicht-Lebensmittel-Sortiment	1 Stpl./20 m <sup>2</sup> VF	75 %
3.3	Geschäftshäuser mit sehr geringem Besucherverkehr (z. B. Möbelhaus)	1 Stpl./60 m <sup>2</sup> VF	75 %

#### **4.0 Versammlungsstätten, Kirchen (keine Sportstätten)**

4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl./5 Sitzplätze	90 %
-----	---	----------------------	------

#### **5. Sportstätten**

5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze, z. B. Trainingsplätze	1 St./250 m <sup>2</sup> Sportfläche	–
5.2	Sportplätze mit Sportstadion mit zusätzl. Besucherplätzen	1 St./250 m <sup>2</sup> Sportfläche  1 Stellpl./12 Besucherplätze	–
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl./50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	–
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl./50 m <sup>2</sup> Hallenfläche zusätzl. 1 St. je 12 Besucherplätze	–
5.5	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl./Spielfeld	–
5.6	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl./Spielfeld zusätzlich 1 St./12 Besucherplätze	–

#### **6. Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe**

6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl./10 m <sup>2</sup> GRF und 1 Stpl./20 m <sup>2</sup> FSF, soweit die FSF die GRF übersteigt	75 %
6.2	Gaststätten mit überörtlicher Bedeutung	1 Stpl./7 m <sup>2</sup> GRF und 1 Stpl./10 m <sup>2</sup> FSF, soweit die FSF die GRF übersteigt	90 %
6.3	Biergärten	1 Stpl./15 m <sup>2</sup> FSF	95 %
6.4	Hotel, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl./2 Zimmer- einheiten; für zuge- hörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1, 6.2 oder 6.3	75 %

## 7. Vergnügungsstätten

7.1	Spielhallen	1 Stpl./20 m <sup>2</sup> HNF, jedoch mind. 3 St.	90 %
7.2	Diskotheken	1 Stpl./5 m <sup>2</sup> GRF	90 %
7.3	Sonstige Vergnügungsstätten	1 Stpl./7 m <sup>2</sup> GRF, jedoch mind. 3 St.	90 %

## 8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

8.1	Grundschulen, Hauptschulen,	1 Stpl./30 Schüler	–
8.2	Sonstige allgemein bildende Schulen,	1 Stpl./25 Schüler, zusätzl. 1 Stpl./8 Schüler über 18 Jahre	–
8.3	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 Stpl./25 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.	10 %
8.4	Jugendfreizeitheimen und dgl.	1 Stpl./15 Besucherplätze	–

## 9. Gewerbliche Anlagen

9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl./50 m <sup>2</sup> HNF oder je 3 Beschäftigte	30 %
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl./80 m <sup>2</sup> HNF oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	8 Stpl./Wartungs- und Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl./Pflegeplatz	–
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 Stpl./Waschanlage; zusätzlich ein Stauraum von 15 Pkws	–
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl./Waschplatz	–

## 10. Verschiedenes

10.1	Friedhöfe	1 Stpl./1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 St.	–
------	-----------	--	---