

# Stellplatzsatzung der Gemeinde Aschheim vom 23.02.2015

Die Gemeinde Aschheim erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl S. 366) und Art. 81 Absatz 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. November 2014 (GVBl S. 478) folgende Satzung:

## § 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für genehmigungspflichtige, verkehrsfrei gestellte sowie verkehrsfreie Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO und für die Ermittlung von Abstellplätzen für Fahrräder im gesamten Gemeindegebiet, soweit nicht in Bebauungsplänen andere Regelungen getroffen werden.

## § 2 Allgemeine Grundsätze

- (1) Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind gleichzeitig Stellplätze, Garagen oder Carports in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Zusätzlich zu den erforderlichen Kfz-Stellplätzen sind 10 % der erforderlichen Kfz-Stellplätze als Abstellplätze für Fahrräder mit Fahrradständern oder Einstell- bzw. Einhängvorrichtungen herzustellen (z.B. 50 Kfz-Stellplätze + 5 Fahrrad-abstellplätze).
- (2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind zusätzliche Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.
- (3) Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze ergibt sich aus den Richtzahlen gemäß Anlage zu § 3.
- (4) Alle erforderlichen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein. Der Stauraum vor Garagen und Carports gilt grundsätzlich nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
- (5) Bei der Errichtung eines Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte auf einem eigenständigen Grundstück bis max. 330 m<sup>2</sup> kann der Stauraum vor einer Doppelgarage oder einer Einzelgarage+Carport (sog. Garagencarportanlage) als ein oberirdischer Stellplatz angerechnet werden, sofern der Abstand der Doppelgarage bzw. Garagencarportanlage mind. 5,50 m von der Grundstücksgrenze beträgt.  
Dies gilt auch für Reihenhäuser, deren Doppelgarage bzw. Garagencarportanlage außerhalb des Hausgrundstücks liegt, sofern die Gesamtgrundstücksfläche nicht über 330 m<sup>2</sup> steigt.

## § 3 Richtzahlen

- (1) Die in der Anlage zu § 3 festgelegten Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf.
- (2) Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist zu erhöhen oder zu senken, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls (besondere örtliche Verhältnisse, betriebliche Voraussetzungen, besondere objektiv belegbare Umstände für die jeweils beantragte Nutzung) das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.
- (4) Für bauliche Anlagen mit mindestens einmal pro Woche An- und Auslieferungsverkehr ist auch 1 Stellplatz für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesene Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (5) Für bauliche Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist für je 60 Sitzplätze oder 60 Betten 1 Stellplatz (Bus) nachzuweisen.
- (6) Werden bauliche Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung / Verkehrsquelle getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich. („Wechselnutzung“).
- (7) Für Wohnbüros gelten besondere Regelungen, vgl. Rechenbeispiel in der Anlage zu § 3 Ziffer 2.3.

## § 4 Gestaltung und Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen

- (1) Es sind max. 3 Kfz-Stellplätze (Garagen, Carports bzw. offene Stellplätze) nebeneinander zur Verkehrsfläche zulässig. Ab 4 Garagen, Carports bzw. offenen Stellplätzen sind diese über eine gemeinsame Zu-/Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (2) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen mit eigener Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (3) Anlagen für Garagen, Carports und Stellplätze sind durch eine ausreichende und geeignete Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt abzuschirmen und zu untergliedern:
  - a) Bei Anlagen für Garagen, Carports und Stellplätzen mit 6 Stellplätzen und mehr ist an der Stirnseite der Stellplatzreihe sowie an jedem Ende der Stellplatzreihe und längstens nach jedem 6. Stellplatz mindestens ein 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen mit 1 Baum (Stammumfang 16/18 cm) anzulegen.

Die Bäume sind bei einer Anlage mit mehr als 6 Stellplätzen grundsätzlich symmetrisch anzuordnen. Der Bepflanzungsstreifen ist mit einer ausreichenden und geeigneten Unterpflanzung zu versehen.

- b) Bei Anlagen für Garagen, Carports und Stellplätzen mit 3 bis 5 Stellplätzen ist an einem Ende der Stellplatzreihe und nach dem 3. Stellplatz ein 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen mit 1 Baum (Stammumfang 16/18 cm) anzulegen (siehe Anlage zu § 4). Der Bepflanzungsstreifen ist mit einer ausreichenden und geeigneten Unterpflanzung zu versehen.

## § 5 Besondere Bestimmungen zu Stellplätzen

- (1) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen.
- (2) Die Befestigung der Stellplätze darf nur mit Rasensteinen, -pflaster oder Natursteinen (auf Lücke, nicht im Nassbett verlegt) erfolgen. Asphaltierte offene Stellplätze können nur in einzelnen begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.

## § 6 Besondere Bestimmungen zu Garagen

- (1) Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen.
- (2) Garagen sowie Tiefgaragenzufahrten sind mit Sattel- oder Walmdach, in Ausnahmefällen als begrüntes Flachdach, auszuführen.

## § 7 Besondere Bestimmungen zu Carports

- (1) Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen.
- (2) Eine Beplankung mit Holz ist an der Rückwand sowie an einer Seitenwand zulässig. Das Dach darf mit einer Neigung von max. 6° und mit leichtem Material (Holz, Glas, Blecheindeckung) erstellt werden, jedoch nicht mit Ziegeleindeckung.
- (3) Wird anstatt einer Doppelgarage eine Einzelgarage mit Carport (Garagencarportanlage) errichtet, so soll der Carport abweichend von Absatz 2 in gemeinsamer Bauweise mit der Einzelgarage ausgeführt werden (gestalterische Einheit).

## § 8 Ablösung und Reduzierung der Stellplatzpflicht

- (1) Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück oder nach Maßgaben des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Die nicht hergestellten notwendigen Stellplätze können durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden.
- (2) Die Ablösung wird auf mind. € 10.000,00 für einen offenen Stellplatz festgesetzt; Erhöhung nach Baukostenindex.
- (3) Wegen vorhandener Fußläufigkeit können um die S-Bahnhaltestelle Riem-Dornach (max. Entfernung als Radius bis 700 m) bis zu 25% der geforderten Stellplätze erlassen werden.
- (4) Die Gemeinde kann vorübergehend bei gewerblichen Bauten auf die Erstellung von bis zu 10% der geforderten Stellplätze verzichten, sofern hierfür die Fläche planungsrechtlich gesichert ist und eine zeitliche Befristung für diese Ausnahme-regelung erfolgt.

## § 9 Abweichungen

Bei verkehrsfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

## § 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Aschheim vom 19.04.2011 außer Kraft.

Aschheim, den 23.02.2015  
Gemeinde Aschheim

Erster Bürgermeister  
Thomas Glashauser

## Anlage zu § 3

### Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der erforderlichen Stellplätze (Stpl.) *
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser sowie Wohnungen und Apartments in Mehrfamilienhäusern	
	Wohnfläche < 60 m <sup>2</sup>	1 Stpl.
	Wohnfläche 60 m <sup>2</sup> bis < 110 m <sup>2</sup>	2 Stpl.
	Wohnfläche 110 m <sup>2</sup> bis < 160 m <sup>2</sup>	3 Stpl.
	Wohnfläche ab 160 m <sup>2</sup>	4 Stpl.
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohneinheit wie unter 1.1
1.3	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.
1.4	Schwestern-/Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 1,5 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.
1.5	Altenwohnheime (siehe auch 7.4)	1 Stpl. je 6 Betten + 1 Stpl. pro 1,5 Bedienstete
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	
	Büro- und Verwaltungsräume < 300 m <sup>2</sup>	1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> Nettogrundrissfläche *
	Büro- und Verwaltungsräume 300 m <sup>2</sup> bis < 600 m <sup>2</sup>	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nettogrundrissfläche *
	Büro- und Verwaltungsräume ab 600 m <sup>2</sup>	1 Stpl. je 17,5 m <sup>2</sup> Nettogrundrissfläche *
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nettogrundrissfläche, mind. jedoch 4 Stpl.
2.3	Sog. Wohnbüros	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Bürofläche + Stpl. entsprechend Wohnfläche nach 1.1
	<u>Rechenbeispiel:</u>	
	Bei sog. Wohnbüros sind Stellplätze für Flächen, die als	
	• Büroflächen gekennzeichnet sind, entsprechend den Stellplatzrichtlinien für Büroflächen → 1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup>	
	• Wohnfläche gekennzeichnet sind, entsprechend den Stellplatzrichtlinien für Wohnflächen → entsprechend 1.1	
	nachzuweisen, z.B.:	
	1 Wohnbüro mit insgesamt 112 qm Fläche,	
	davon 50 m <sup>2</sup> Bürofläche : 30 m <sup>2</sup> = 2 Stpl	
	+ 62 m <sup>2</sup> Wohnfläche = 2 Stpl	
	Stellplatzforderung für dieses Wohnbüro = 4 Stpl	
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser < 400 m <sup>2</sup>	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden **
3.2	Einzelhandelsbetriebe ab 400 m <sup>2</sup> (Verbrauchermärkte/Einkaufszentren)	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche **
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten</b>	
4.1	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze
4.2	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 Sitzplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplatz)	1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Sportfläche + 1 Stpl. je 10 Besucherplätze
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche + 1 Stpl. je 10 Besucherplätze
5.5	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stpl. je Spielfeld
5.6	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stpl. je Spielfeld + 1 Stpl. je 10 Besucherplätze
5.7	Golfanlagen	9 Löcher : 70 Stpl. 18 Löcher : 130 Stpl. 27 Löcher : 190 Stpl.
5.8	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage
5.9	Kegel- / Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der erforderlichen Stellplätze (Stpl.) *
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1	Gaststätten aller Art, Cafés, Bistros	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.2	Stehausschänke, Diskotheken, Tanzlokale	1 Stpl. je 0,5 m <sup>2</sup> Stehfläche + 1 Stpl je 2 Sitzplätze
6.3	Biergärten, Freischankflächen	1 Stpl. je 10 Sitzplätze
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je Gästezimmer + Zuschläge nach 6.1 - 6.3 + 1 Stpl. je 1,5 Bedienstete
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>	
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Schwerpunktkrankenhäuser), Privatkliniken	1 Stpl. je 2,5 Betten
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 2 Betten
7.4	Altenpflegeheime (siehe auch 1.5)	1 Stpl. je 6 Betten
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung, sonstige Bildungseinrichtungen</b>	
8.1	Grundschulen	1,5 Stpl. je Klasse
8.2	Sonstige allgemein bildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1,5 Stpl. je Klasse + 1 Stpl. je 5 Schüler über 18 Jahre
8.3	Einrichtungen der Erwachsenenbildung	1 Stpl. je 4 Kursplätze
8.4	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1,5 Stpl. je 20 Kinder, jedoch mind. 4 Stpl
8.5	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze
8.6	Bibliotheken	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
9.1	Handwerksbetriebe	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nettogrundrissfläche alternativ je 1,5 Beschäftigte ***
9.2	Industriebetriebe	Berechnung nach 9.1., 9.3, 2.1 o.ä. bzw. 1 Stpl. je 1,5 Beschäftigte
9.3	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte
9.4	Werkstätten / Labor	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.5	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand
9.6	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz
9.7	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen bzw. Waschanlagen	5 Stpl. je Waschanlage ****
9.8	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	5 Stpl. je Waschplatz
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>	
10.1	Kleingartenanlage	1,5 Stpl. je Kleingarten
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.
<b>11</b>	<b>Fahrradstellplätze</b>	
	Zusätzlich zu den erforderlichen Kfz-Stellplätzen sind 10 % der erforderlichen Kfz-Stellplätze als Abstellplätze für Fahrräder mit Fahrradständern oder Einstell- bzw. Einhängvorrichtungen herzustellen (z.B. 50 Kfz-Stellplätze + 5 Fahrradabstellplätze).	

**\* Zu Zahl der Stellplätze**

Die errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl.

Das gleiche gilt bei den nachstehenden Ziffern.

Nettogrundrissfläche = nutzbare Grundfläche zwischen begrenzenden Bauteilen (Außenwände)  
= reine Büroflächen ohne Verkehrsflächen → Nutzfläche

**\*\* Zu 3) Verkaufsstätten**

Ist die Lagerfläche größer als 10 % der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach 9.3 zu berechnen.

**\*\*\* Zu 9) Gewerbliche Anlagen (9.1 Handwerksbetriebe)**

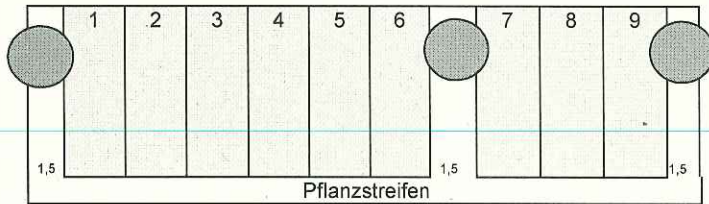
Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nettogrundrissfläche bzw. Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

**\*\*\*\* Zu 9) Gewerbliche Anlagen (9.7 Automatische Kfz-Waschanlagen)**

Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

## Anlage zu § 4 Gestaltung und Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen

Beispiel a) Stellplatzanlagen  $\geq 6$  Stellplätze



Beispiel b) Stellplatzanlagen  $\geq 3$  bis 5 Stellplätze

