

Satzung
über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für
Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder
vom 03.08.2021
(Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellanlagenatzung)

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), erlässt die Gemeinde Eching, Landkreis Freising, folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Eching. Dieser Satzung entgegenstehende Festsetzungen eines Bebauungsplanes bleiben unberührt. Es gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung, soweit sich nicht aus den Regelungen dieser Satzung etwas anderes ergibt.
- (2) ¹Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. ²Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. ³Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen. ⁴Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk-, und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen. ⁵Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. ⁶Fahrradabstellanlagen sind bauliche Anlagen zum geordneten Abstellen mehrerer Fahrräder.
- (3) ¹Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind grundsätzlich alle Fahrzeuge, die mit Motorkraft bewegt werden. ²Hierzu zählen insbesondere Pkw, Lkw, Omnibusse, landwirtschaftliche Fahrzeuge (z. B. Schlepper), Motorräder, Roller, Mopeds, sowie selbstfahrende Mobilheime. ³Motorisierte Arbeitsgeräte (z. B. selbstfahrende Arbeitsgeräte, Mährescher, Spritzgeräte usw.) gelten nicht als Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

¹Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und geeigneter Beschaffenheit herzustellen. ²Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe sowie geeigneter Beschaffenheit herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung oder Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und/oder Fahrräder aufnehmen können. ³Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum, auch unter der Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs.3 Nr.3 Bay-BO und § 5 dieser Satzung erheblich erschwert oder verhindert würde. ⁴Sätze 1 und 2 gelten für Fahrradabstellplätze entsprechend.

§ 3

Anzahl der Garagen, Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und aufgrund Art. 47 Abs. 1 S. 1 und 2 BayBO herzustellenden Garagen, Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist nach dem in der **Anlage 1** festgelegten Stellplatzbedarf (Richtzahlliste) zu berechnen. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Für bauliche Anlagen oder Nutzungen (Verkehrsquellen), die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinnvoller Berücksichtigung der Stellplatzzahlen gemäß Anlage 1 zu ermitteln.
- (3) Ergibt die Stellplatzberechnung Bruchzahlen, so wird unter 0,5 Stellplätze bzw. Garage abgerundet; verbleibt nach der Berechnung ein Wert von 0,5 oder mehr wird auf einen vollen Stellplatz und Garage aufgerundet.
- (4) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (6) Für Anlagen, bei denen ein Verkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Motorrad, Moped) zu erwarten ist, sind zusätzliche Stellflächen zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (7) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich. Mischnutzungen können angenommen werden, wenn nachgewiesen wird, dass in der tatsächlichen Umsetzung (z.B. Gemeinschaftseigentum, Zuteilung, usw.) rechtssicher diese Mehrfachnutzung gewährleistet ist.
- (8) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist zu erhöhen oder zu verringern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls, nach der besonderen Art der Nutzung, oder nach dem Charakter des geschäftlichen Betriebs ein Mehrbedarf oder Minderbedarf zu erwarten ist.
- (9) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 4

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Stellplätze und ihre Zufahrten sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Es sind, sind dabei ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) zu verwenden.
- (2) Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Stellplätzen zu versickern. Eine Entwässerung über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht gestattet.
- (3) Unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche sind maximal 3 Stellplätze nebeneinander zulässig. Weitere Stellplätze sind durch Bepflanzungstreifen mit einer Fläche von mindestens 12 m² untereinander und zum Nachbargrundstück hin abzugrenzen.

- (4) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein und sollen oberirdisch angeordnet werden. Besucherstellplätze dürfen auf die Breite zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet, noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen (z.B. Tore) abgegrenzt werden.
- (5) Bei allen Mehrfamilienhäusern, Wohnanlagen oder sonstigen Bauvorhaben, die einen erheblichen Stellplatzbedarf (mind. 30 Stellplätze) auslösen, ist mindestens ein Stellplatz so zu gestalten, dass bei Bedarf eine spätere Nutzung als Stellplatz für Schwerbehinderte möglich ist.
- (6) Bei Arztpraxen ist einer der gemäß Anlage 1 erforderlichen Stellplätze als Stellplatz für Schwerbehinderte herzustellen.
- (7) Die Grundfläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5 m² aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn für das gewählte Fahrradparksystem eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird. Zum Be- und Entladen sind ausreichend Bewegungsflächen vorzusehen. Jeder Fahrradstellplatz muss direkt zugänglich sein und bei Möglichkeit überirdisch angelegt sein. Die Fahrradstellplätze sollen in Eingangsnähe liegen.
- (8) Neigung von Tiefgarageneinfahrten bzw. Ausfahrten darf max. 3 % betragen. Die Dächer von separaten Tiefgaragenabfahrten sind zu begrünen.

§ 5

Ablösung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzpflicht

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrags erfüllt werden. Eine Ablösung von Fahrradstellplätzen ist nicht möglich. Der Abschluss eines Ablösungsvertrags liegt im Ermessen der Gemeinde. Art.54 Abs.3 BayBO bleibt unberührt.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird auf 20.000,- Euro pro Pkw-Stellplatz festgesetzt.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (5) Verringert sich der Stellplatzbedarf durch Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage, für die ein Ablösevertrag geschlossen wurde, innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss des Ablösevertrags, so verringert sich der Ablösebetrag um die Anzahl der nicht mehr erforderlichen Stellplätze ganz oder teilweise. In diesem Fall erstattet die Gemeinde dem Vertragspartner die für die nicht mehr erforderlichen Stellplätze gezahlten Ablösebeträge ganz oder teilweise, wobei sich die Höhe der Erstattung pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösevertrags um jeweils 1/5 verringert.

Sollten innerhalb von 5 Jahren ab Abschluss eines Ablösevertrags Stellplätze, für die eine Ablöse bezahlt wurde, nachträglich in geeigneter Form hergestellt werden, gelten die S. 1 und 2 entsprechend.

§ 6

Stellplatzablöse bei Mobilitätskonzepten

- (1) Soll für eine Anlage ein qualifiziertes Mobilitätskonzept umgesetzt werden, so kann in dem Ablösevertrag gemäß § 5 vereinbart werden, dass die Ablösebeträge für bis zu 25 % der nach Anlage 1 notwendigen Stellplätze so lange nicht fällig werden, so lange das Mobilitätskonzept aufrechterhalten wird.
- (2) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept ist ein Konzept, das geeignet ist, den Ein- und Abstellbedarf der Bewohner bzw. Nutzer der Anlage für Kraftfahrzeuge zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:
 1. die Teilnahme an einem Car-Sharing-Konzept,
 2. die Vorbehaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen (z.B. die Bereitstellung von E-Bikes, Lastenrädern oder Pedelecs über Bike-Sharing-Konzepte) oder die Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen/-räumen (z.B. für Fahrradanhänger),
 3. spezielle Angebote (z.B. Jobräder, ÖPNV-Abo).
- (3) Der Abschluss eines Ablösevertrags mit Berücksichtigung des qualifizierten Mobilitätskonzepts steht im Ermessen der Gemeinde. In dem Ablösevertrag ist das Mobilitätskonzept zu beschreiben. In dem Ablösevertrag ist zu vereinbaren, dass der gestundete Betrag ganz oder teilweise fällig wird, wenn das Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt wird, ohne dass es durch ein vergleichbares qualifiziertes Mobilitätskonzept ersetzt wird, oder andere in dem Ablösevertrag vereinbarte Umstände eintreten. Die Gemeinde kann den Abschluss des Ablösevertrags davon abhängig machen, dass geeignete Sicherheiten für die gestundeten Ablösebeträge gestellt werden.
- (4) Der Bauherr ist verpflichtet, auf Verlangen der Gemeinde nachzuweisen, dass das Mobilitätskonzept weiter umgesetzt wird.

§ 7

Ermäßigung der Anzahl erforderlicher Stellplätze

Werden bauliche Anlagen in der Nähe des S-Bahnhofes Eching errichtet, kann der aus den Richtzahlen errechnete Stellplatzbedarf für Wohnflächen um 20% verringert werden. Der genaue Umgriff dieses Bereiches ist als Anlage dieser Satzung in einem Übersichtsplan dargestellt.

Dies gilt nicht für die Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze.

§ 8

Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde oder bei verfahrensfreien Bauvorhaben von der Gemeinde erteilt werden.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen §§ 2, 3 und 5 dieser Satzung Stellplätze, Garagen und/oder Fahrradstellplätze nicht in der vorgeschriebenen Anzahl herstellt oder
2. entgegen § 4 dieser Satzung Stellplätze nicht in der geforderten Gestaltung und Ausstattung herstellt.

§ 10

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung und deren Anlage treten eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen vom 26.02.2008 (Stellplatz- und Garagensatzung) - in Kraft seit 13.03.2008 - außer Kraft.
- (2) Diese Satzung findet keine Anwendung auf Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten dieser Satzung genehmigt worden sind. Entsprechendes gilt bei Genehmigungsfreistellungsverfahren, wenn mit dem Bau vor Inkrafttreten begonnen werden durfte. Auf verfahrensfreie Bauvorhaben ist diese Satzung nicht anzuwenden soweit mit deren Bau zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits begonnen wurde.

Eching, 03.08.2021

Sebastian Thaler
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Diese Satzung wurde am 05.08.2021 in der Gemeindeverwaltung im Rathaus der Gemeinde Eching zur Einsichtnahme niedergelegt. Dies wurde an allen Gemeindetafeln in Eching sowie in den Gemeindeteilen Deutenhausen, Dietersheim, Günzenhausen, Hollern und Ottenburg vom 05.08.2021 bis einschließlich 25.08.2021 bekannt gemacht.

Eching, 31.08.2021

Elke Hildebrandt

Anlage 1 zu § 3 Stellplatzsatzung (Richtzahlliste)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Pkw-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher in v. H.
1.	Wohngebäude			
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälfte oder Reiheneinzelhaus als 1 Wohneinheit	2 Stellplätze	2 Stellplätze	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je Wohnung bis 45 m ² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung von 45 m ² bis 90 m ² 2 Stellplätze je Wohnung von 90 m ² bis 120 m ² 2,5 Stellplätze ab 120 m ²	1 Abstellplatz je 40 m ²	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen, betreutes Wohnen	0,2 Stellplätze je Wohnung	0,2 Stellplätze je Wohnung	20
1.4	Studentenwohnheim	1 Stellplatz je 2 Betten	1 Abstellplatz je 1 Bett	
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ²	1 Abstellplatz je 60 m ²	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dergl.)	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze	75
3	Verkaufsstätten			
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze	bis 400 m ² Verkaufsfläche 1 Abstellplatz je 50 m ² mehr als 400 m ² Verkaufsfläche 1 Stellplatz je 80 m ² , jedoch mindestens 8 Stellplätze	75
3.2	SB-Baumarkt mit Angebot	1 Stellplatz je 40 m ²	1 Abstellplatz	

	für Hobbyhandwerker/innen, Gartencenter	Verkaufsfläche	je 200 m ² Verkaufsfläche	
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Pkw-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher in v. H.
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen			
4.1	Versammlungsstätte von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	1 Abstellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.2	Gemeindekirchen, Gebetshaus	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	1 Abstellplatz je 20 Sitzplätze	90
5	Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	1 Abstellplatz je 250 m ² Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 25 Besucherplätze	1 Abstellplatz je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Abstellplatz je 25 Besucherplätze	
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche	1 Abstellplatz je 50 m ² Hallenfläche	
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 25 Besucherplätzen	1 Abstellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Abstellplatz je 25 Besucherplätze	
5.5	Tennisplätze ohne Besucherplätze	1,5 Stellplätze je Spielfeld	2 Abstellplätze je Spielfeld	
5.6	Tennisplätze mit Besucherplätze	1,5 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 25 Besucherplätzen	2 Abstellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Abstellplatz je 25 Besucherplätze	
5.7	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	1 Abstellplatz je 20 m ² Sportfläche	
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten aller Art	1 Stellplatz je 10 m ² Nutzfläche	1 Abstellplatz je 10 m ²	75

			Gastraumfläche	
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billardsalons, sonstige Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 5- 20 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze	1 Abstellplatz je 20 m ² Nutzfläche	90
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Pkw-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher in v. H.
6.3	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 3 Betten, bei Restaurantbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	1 Abstellplatz je 30 Betten zzgl. Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	
7	Schulen			
7.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stellplatz je Klasse	10 Abstellplätze je pro Klasse	
7.2	weiterführende Schulen, Berufsschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10 Abstellplätze je pro Klasse	
7.3	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, jedoch mindestens 2 Stellplätze	2 Abstellplätze je Gruppe, jedoch mindestens 5 Abstellplätze	
7.4	Jugendfreizeitheim und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	1 Abstellplatz je 30 m ² Nutzfläche	
8	Gewerbliche Anlagen			
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte/r	1 Abstellplatz je 150 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte/r	10
8.2	Lagerraum, Lagerplatz	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte/r	1 Abstellplatz je 1000 m ² Nutzfläche	
8.3	Ausstellungshalle, Verkaufsplatz	1 Stellplatz je 100 m ² oder je 3 Beschäftigte/r	1 Abstellplatz je 150 m ² Nutzfläche	
8.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand		
8.5	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeiten über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1		
8.6	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge		

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Pkw-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon für Besucher in v. H.
9	Verschiedenes			
9.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	1 Abstellplatz je 4 Kleingärten	
9.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	1 Abstellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Abstellplätze	