



Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen des Marktes Schwanstetten (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

Vom xx.xx.2021

Auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) 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 (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 08. 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) erlässt der Markt Schwanstetten folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

¹Diese 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. ²Die 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) ¹Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO anhand der Stellplatzrichtlinie dieser Satzung (s. Anlage) zu ermitteln. ²Berechnungsgrundlage 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.

(3) ¹Ergibt sich bei der Ermittlung nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern. ²Für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau ist dabei in der Regel von einem reduzierten Stellplatzbedarf

auszugehen. ³Auch bei besonderen Wohnformen für alte und betreuungsbedürftige Menschen kann der Stellplatzbedarf den jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden.

(4) ¹Bei Erweiterung oder Änderung bestehender Anlagen oder Nutzungen ist diese Satzung nur auf den dadurch neu erzeugten Stellplatzbedarf anzuwenden. ²Der unveränderte Altbestand bleibt davon unberührt. ³Erweiterungen an bestehenden Gebäuden, welche nur die Wohnqualität (erdgeschossige Anbauten und Wintergärten) verbessern, bleiben bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs außer Ansatz. ⁴Satz 3 gilt nicht, wenn aus den Planungen offensichtlich hervorgeht, dass die Erweiterung des Wohnraums für die Unterbringung weiterer Personen bestimmt ist.

(5) ¹Dezimalzahlen sind auf ganze Zahlen aufzurunden. ²Bei 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) ¹Die Stellplätze und Garagen sind gemäß Art. 47 Abs. 3 BayBO auf dem Baugrundstück herzustellen. ²Die 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.

(1)¹Die Stellplätze und Garagen sind gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO auf dem Baugrundstück herzustellen. ²Die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2). ³Bei Wohnnutzung, sowie gewerblicher Nutzung darf die maximale fußläufige Entfernung 300 m betragen. ⁴Bei Ladengeschäften für den täglichen Bedarf darf die maximale fußläufige Entfernung 150 m betragen.

(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) ¹Alle Stellplätze müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. ²Dies gilt nicht im Falle der Nr. 1.3 Stellplatzrichtlinie für den 3. Stellplatz bei Wohnungen mit nicht mehr als 140 m² Wohnfläche. ³Bei Erweiterung von Bestandsgebäuden gilt Satz 2 entsprechend, auch wenn die Wohnfläche mehr als 140 m² beträgt.

(5) ¹Die 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. ²Sie sind in den Bauvorlagen im Maßstab 1:100 darzustellen.

(6) ¹Stellplätze und Garagen sollen aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an den seitlichen Grundstücksgrenzen hergestellt werden. ²Zusätzliche Stellplätze, welche über die nach GaStS geforderte Anzahl errichtet werden, sind zulässig. ³Sie müssen nachweislich die Stellplatzsituation des Umfeldes verbessern und dürfen den ruhenden Verkehr im öffentlichen Bereich nicht beeinträchtigen.

(7) Stellplätze und Carports längs zu öffentlichen Verkehrsanlagen sind an der Grundstücksgrenze so abzugrenzen (z.B. Einzäunung), dass der Verkehrsraum nicht beeinträchtigt wird.

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

§ 4 Zu- und Abfahrten

(1) ¹Jedes Grundstück, auf dem Garagen oder Stellplätze zulässig sind, muss mindestens eine Zufahrt haben. ²Es können maximal zwei Zufahrten pro Grundstück genehmigt werden. ³Die Gesamtbreite der Zufahrt(en) beträgt maximal 6 m. ⁴Hierfür erforderliche Änderungen der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwegabsenkungen) gehen zulasten des Verursachers.

(2) ¹Die Zufahrten dürfen nicht im Kurvenbereich der einer Haupteinfahrtsstraße zugehörigen Straßeneinmündung errichtet werden. ²Sie 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) ¹Stellplätze und Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Weg verkehrssicher zu erreichen sein. ²Die Länge der Zufahrten muss aber mindestens 3 Meter betragen. ³Bei Wohnstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen (z.B. Stichstraßen) können Stellplätze ohne Zufahrt erstellt oder die Länge der Zufahrt verkürzt werden.

(5) Vor den die freie Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen zeitweilig hindernden Anlagen, wie Toren, 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) ¹Stellplätze und deren Zufahrten sowie Stauräume vor Garagen sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. ²Dabei sollen ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster und dergleichen) verwendet werden. ³Die Entwässerung darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

(2) ¹Für Anlagen von mehr als 6 Garagen und/oder Stellplätzen ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der eine ausreichende Gliederung und Eingrünung berücksichtigt. ²Dabei ist auch nach jeweils 6 Einheiten ein standortgerechter Baum vorzusehen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.

§ 6 Ablösung

- (1) ¹Wenn 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. ²Eine 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 6.000,- EUR und wird innerhalb von zwei Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (5) ¹Verringert 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. ²Die 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

- (1) Diese Satzung tritt am xx.xx.xxxx in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen des Marktes Schwanstetten vom **03.05.2017** außer Kraft.

Anlage
Stellplatzrichtlinie

Schwanstetten, den xx.xx.xxxx

MARKT SCHWANSTETTEN

Robert Pfann,
Erster Bürgermeister

Anlage zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen
(Garagen- und Stellplatzsatzung – 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 Altenwohnungen in Seniorenwohnanlagen ²	0,3 Stellplätze je Wohnung	25
1.4a	Gebäude mit barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen bis zu 60 m ² Wohnfläche ³	1 Stellplatz je Wohnung	
1.4b	Gebäude mit barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen über 60 m ² Wohnfläche ³	2 Stellplätze je Wohnung	
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 2 Betten, min. 3 StPl.	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, min 3 StPl.	75
1.13	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 StPl je 25 Betten, min. 3 StPl.m	15

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.

²Die 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.

³Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung von Senioren ab 60 Jahren bzw. Behinderten ab 50 v.H, Grad der Behinderung (GdB) und Pflegebedürftigen ab Pflegestufe 1 des Pflegeversicherungsgesetzes bestimmt sein. Die vorgegebene Nutzung hat durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu erfolgen

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
3	Verkaufsstätten ^{4,5}		
3.1	Läden	1 StPl je 30 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 StPl	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 StPl je 35 m ² Verkaufsnutzfläche	90
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (Theater, Mehrzweckhallen)	1 StPl je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (Schulaulen, Lichtspieltheater, Vortragssäle)	1 StPl je 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 StPl je 20 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 StPl je 10 Sitzplätze	90
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 StPl je 300 m ² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 StPl je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 StPl je 10 Besucherplätze	-
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 StPl je 50 m ² Hallenfläche	-
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 StPl je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 StPl je 10 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 StPl je 200 m ² Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 StPl je 5 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 StPl je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 StPl je 10 Besucherplätze	-

⁴ Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. Ä. bleiben außer Ansatz.

⁵ Ist die Lagerfläche größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 9.2 zu machen.

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 Bootslichegeplätze	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 Nettogastraumfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstätten	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	Jugendfreizeitheimen 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 ⁶	1 StPI je 50 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	30
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze ⁶	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 ⁷	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	-

⁶ 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.

⁷ Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 30 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

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

Erklärungsschema zu §§ 3 und 4

