

Vorschriften über die Ermittlung, Herstellung, den Nachweis, die Bereithaltung
und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und
Abstellplätzen für Fahrräder

(Stellplatzsatzung, StplS)

(i.d.F. vom 12.10.2023)

Die Gemeinde Ismaning erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) folgende:

SATZUNG:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Stellplatzsatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- (2) Die Stellplatzsatzung findet Anwendung bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baugenehmigungspflichtigen und nicht baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen.
- (3) Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Stellplatzbedarf

- (1) Die Anzahl der mindestens erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellen- den Garagen oder Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand nachstehender Fest- legungen zu ermitteln. Hierbei sind die errechneten Werte auf ganze Zahlen aufzurunden.
- (2) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten.
- (3) Die Ermittlung erfolgt gesondert für jede Nutzungseinheit.
- (4) Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwa- gen oder Kraftomnibussen angefahren werden, ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für diese Fahrzeugarten nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Lade- zonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen wer- den.
- (5) Festlegungen zum Stellplatzbedarf für Wohngebäude:

| | |
|---|---------------------|
| 1. Wohnungen bis zu 110 m ² Wohnfläche | 1 Stpl (Stellplatz) |
| 2. Wohnungen über 110 m ² Wohnfläche | 2 Stpl |

Die Wohnfläche ist gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln.

- (6) Für Nutzungen, die von den vorstehenden Festlegungen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf anhand der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Dies gilt auch für Wohngebäude der Nummern 1.3 – 1.12 der Anlage zur GaStellV.

§ 3 Stellplatzanordnung

Im Stellplatznachweis wird ein Stellplatz im Stauraum vor der Garage oder dem Stellplatz auf dem Baugrundstück mit angerechnet, sofern der Garagenstellplatz oder Stellplatz der gleichen Wohneinheit zugeordnet ist und es sich nicht um Doppeldeckgaragen handelt.

§ 4 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 1 BayBO in besonderen Einzelfällen auf Antrag und Ermessensentscheidung der Gemeinde auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden.
- (2) Die Ablösesumme beträgt pro abzulösenden Stellplatz € 32.000,00.

§ 5 Größe, Beschaffenheit und Ausgestaltung der Garagen und Stellplätze

- (1) Die Größe, Beschaffenheit und Ausgestaltung der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV), die Größe muss jedoch mindestens 2,5 m x 5,0 m betragen. Pkw-Stellplatzflächen und Zufahrten zu Stellplätzen müssen mit wasserdurchlässigen Oberflächen erstellt werden.
- (2) Die Zufahrtsbreite vor Garagen und Stellplätzen darf für Hauseinheiten (z. B. je Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte) einmal max. 5,00 m betragen. Liegen Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen für verschiedene Hauseinheiten auf demselben Grundstück, so ist zwischen den Zufahrten ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und mit einem straßenbegleitenden Baum zu bepflanzen.
- (3) Treffen zwei Zufahrten an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist in einem Abstand von maximal einem Meter neben der Zufahrt auf jedem der Grundstücke ein straßenbegleitender Baum zu pflanzen.
- (4) Bei Zufahrten zu Garagen und Kfz-Abstellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,00 m von der Grenze zum Nachbargrundstück einzuhalten. Diese Fläche ist zu bepflanzen. Bei rückwärtigen Grenzgaragen und den direkt davor angeordneten Stellplätzen ist eine Ausnahme durch eine Verjüngung des Pflanzstreifens möglich.

- (5) Bei der Anlegung von Kfz-Abstellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m von der Grenze zum Nachbargrundstück einzuhalten. Dieser Flächenstreifen ist mit Sträuchern dicht zu bepflanzen. Für Stellplätze vor Grenzgaragen findet Abs. 4 Satz 3 Anwendung.
- (6) Stellplätze und sonstige befestigte Flächen mit mehr als 60 m² Größe sind durch Pflanzstreifen zu gliedern.

§ 6 Lkw-Stellplätze

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.

§ 7 Fahrradabstellplätze

- (1) Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen (mit rechtlicher Sicherung).
- (2) Fahrradabstellplätze sind in der Regel oberirdisch anzulegen. Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.
- (3) Fahrradabstellplätze, die frei zugänglich sind, sollen mit Fahrradständern ausgerüstet werden, die ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen. Dies gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Doppelhäuser.

§ 8 Fahrradabstellplatzbedarf

- (1) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden entsprechend der jeweiligen Nutzung ermittelt. Bei Bauvorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen zu addieren.
- (2) Die Anzahl der mindestens erforderlichen Fahrradabstellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls ein Missverhältnis zum Bedarf besteht.

§ 9 Anzahl der Fahrradabstellplätze

Die Anzahl der mindestens erforderlichen Fahrradstellplätze (FSt) ist anhand nachstehender Festlegungen zu ermitteln.

1. Wohngebäude

1.1 Wohneinheiten bis zu 52 m² Wohnfläche

1 FSt

- | | | |
|-----|--|--------------------|
| 1.2 | Wohneinheiten bis zu 104 m ² Wohnfläche | 2 FSt |
| 1.3 | Wohneinheiten über 104 m ² Wohnfläche | 3 FSt |
| 1.4 | Gebäude mit altersgerechten Wohnungen (diese müssen auf Dauer für die Benutzung durch Personen ab 60 Jahren bestimmt sein, dies muss in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen) | 0,5 FSt je Wohnung |

mindestens 50 % der notwendigen FSt sind bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten so anzulegen, dass sie allgemein zugänglich sind.
Die Wohnfläche ist gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln.

2. Wohnheime, Krankenhäuser

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 2.1 | Wohnheime (z. B. für Kinder- und Jugendliche, Arbeitnehmer, Studenten etc.) | 1 FSt je 4 Betten |
| 2.2 | Krankenhäuser | 1 FSt je 20 Betten |

mindestens 50 % der notwendigen FSt sind so anzulegen, dass sie allgemein zugänglich sind.

3. Gewerblich oder freiberuflich genutzte Gebäude und Anlagen

- | | | |
|-----|---|--|
| 3.1 | Büro- und Verwaltungsräume allgemein | 1 FSt je 50 m ² NUF |
| 3.2 | Büroräume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Arztpraxen etc.) | 1 FSt je 25 m ² NUF jedoch mindestens 1 FSt |
| 3.3 | Hotels, Pensionen, andere Beherbergungsbetriebe | 1 FSt je 25 Betten, zusätzlich nach 5.1 für Restaurantsbetrieb |
| 3.4 | Läden, Waren- und Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, SB-Warenhäuser | 1 FSt je 25 m ² Verkaufsfläche (VF) jedoch mindestens 1 FSt |
| 3.5 | Handwerksbetriebe, Lagerräume und Lagerplätze | 1 FSt je 120 m ² NUF jedoch mindestens 1 FSt |
| 3.6 | Ausstellungs- und Verkaufsplätze | 1 FSt je 60 m ² NUF jedoch mindestens 1 FSt |

mindestens 50 % der nach 3.1, 3.2, 3.3 und 3.5 notwendigen FSt sind so anzulegen, dass sie allgemein zugänglich sind.

Anzurechnende Nutzfläche = Nutzfläche (NUF) nach DIN 277, aber abzüglich:

- (1) Verkehrs- / Erschließungsflächen (z. B. Eingangsbereiche, Flure, Treppen, Aufzüge, Fluchtbalkone und Fluchttreppen),
- (2) Technikflächen (beispielsweise EDV-Serverräume, Heizungs-, Haustechnikräume etc),
- (3) Besprechungs- und Teamräume (ohne eigene Arbeitsplätze),
- (4) Wartezimmer,
- (5) Archivräume (z. B. Lagerung / Archivierung von Akten),
- (6) Kopierräume,
- (7) Sanitär- und Putzräume,
- (8) Erste-Hilfe-Räume und
- (9) Küchen (beispielsweise Gemeinschafts- und Teeküchen).

Verkaufsnutzfläche = Nutzfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume

4. Versammlungsstätten, Kirchen, Friedhöfe, Kleingartenanlagen

- | | | |
|-----|---|--|
| 4.1 | Versammlungsstätten mit örtlicher Bedeutung | 1 FSt je 10 Besucherplätze |
| 4.2 | Versammlungsstätten mit überörtlicher Bedeutung | 1 FSt je 30 Besucherplätze |
| 4.3 | Gemeindekirchen, Gebetshäuser | 1 FSt je 20 Besucherplätze |
| 4.4 | Friedhöfe | 1 FSt je 1.500 m ² Grundstücksfläche jedoch min. 10 FSt |
| 4.5 | Kleingartenanlagen | 1 FSt je 2 Kleingärten |

5. Sportstätten

- | | | |
|-----|---|--|
| 5.1 | Sportplätze, Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze) | 1 FSt je 300 m ² Sportplatzfläche bzw. 1 FSt je 50 m ² Hallenfläche |
| 5.2 | Sportplätze, Sportstadien, Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen | 1 FSt je 300 m ² Sportplatzfläche bzw. 1 FSt je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 FSt je 10 Besucherplätze |
| 5.3 | Tennis- und Squashplätze | 1 FSt je Spielfeld |
| 5.4 | Hallenbäder | 1 FSt je 5 Kleiderablagen |
| 5.5 | Fitnesscenter | 1 FSt je 40 m ² Sportfläche (Sportfläche = Nutzfläche, die der Sportausübung dient) |

6. Gaststätten

- | | | |
|-----|-------------------------------------|---|
| 6.1 | Gaststätten | 1 FSt je 20 m ² Gastraumfläche |
| 6.2 | Freischankflächen (Biergärten usw.) | 1 FSt je 30 m ² Gastraumfläche |

Gastraumfläche = Nutzfläche aller Gasträume, einschließlich der dem Gast zugänglichen Thekenbereiche

7. Schulen, Tageseinrichtungen

- | | | |
|-----|--|---------------------------------|
| 7.1 | Grundschulen, Mittelschulen, Sonderschulen, Schulvorbereitende Einrichtungen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Sonderschulen für Behinderte | 10 FSt je Klasse |
| 7.2 | Fachhochschulen, Hochschulen, Berufsoberschulen, Fachoberschulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen | 2 FSt je 5 Studierende/Schüler |
| 7.3 | Sonderschulen für Behinderte | 5 FSt je Klasse |
| 7.4 | Tageseinrichtungen für Kinder | 2 FSt je 20 Kinder, min. 2 FSt. |
| 7.5 | Jugendfreizeitheimen und dergleichen | 1 FSt je 15 Besucherplätze |

§ 10 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde sowie bei verfahrensfreien Bauvorhaben gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch die Gemeinde zugelassen werden.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen §§ 2 bis 9 können als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO geahndet und mit Geldbuße bis zu € 500.000 belegt werden.

§ 12 Datenschutz

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Rahmen der Umsetzung dieser Satzung erfolgt nach Maßgabe der jeweils gültigen Datenschutzgesetze. Eine Zweckänderung für die Verarbeitung personenbezogener Daten auf Basis dieser Satzung ist ausgeschlossen. Diese bedarf immer einer Einwilligung des Betroffenen. Informationen für die Betroffenen stehen auf der Website der Gemeinde Ismaning.

§ 13 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ismaning in der Fassung vom 23.03.2023, in Kraft getreten am 31.03.2023, tritt zum selben Zeitpunkt außer Kraft.

Ismaning, 17.11.2021

GEMEINDE ISMANING
gez.
Dr. Alexander Greulich
Erster Bürgermeister