



SATZUNG

über die Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen und Garagen für Kfz

(Kfz-Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Gilching - Landkreis Starnberg, Regierungsbezirk Oberbayern - erlässt gemäß §§ 2 ff und 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) – zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) – zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009 (GVBl. S. 630) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) – zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) folgenden Bebauungsplan (einschl. Anlage) als Satzung.

Sie ersetzt ab ihrem Inkrafttreten die Satzungsfassung vom 16.02.2009.

Die „Satzung über die Zulässigkeit von Garagen“ der Gemeinde Gilching i.d.F.v. 01.02.1995 wurde bereits durch die Kfz-Stellplatzsatzung i.d.F.v. 13.02.2006 ersetzt und somit außer Kraft gesetzt.

A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Geltungsbereich und Verhältnis zu anderen Baurechtssatzungen

1. Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO innerhalb des Gebietes der Gemeinde Gilching.
2. Regelungen in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) oder sonstigen städtebaulichen Satzungen (z.B. §§ 34 und 35 BauGB), die von den Regelungen vorliegender Satzung abweichen, haben Vorrang.

II. Stellplatzbedarf

Die Ermittlung des nachzuweisenden Stellplatzbedarfes richtet sich nach der beiliegenden Anlage, die Bestandteil der Satzung ist.

III. Gestaltung, Anordnung und Ausstattung oberirdischer Stellplätze und Garagen

1. Für Garagengebäude sind Flach- und geneigte Dächer zulässig, wobei die Dachneigung von Pultdächern 10° (ausgenommen Rampenüberdachungen von Tiefgaragen) und die von sonstigen geneigten Dächern 35° nicht überschreiten darf. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung sollen begrünt werden.
Zusammengebaute (Grenz-)Garagen sollen straßenseitig in Höhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt werden.
Dachaufbauten (z.B. Dachgauben oder auch Dacheinschnitte) allgemein sowie Dachflächenfenster mit einer Gesamtfläche von über 0,4 m² pro Dachseite sind nicht zulässig.

2. Zur öffentlichen Verkehrsfläche weisende Außenwände von Garagen, die nicht der Einfahrt dienen, haben sich in ihrer Lage an auf bezugsrelevanten Nachbargrundstücken prägend vorgegebenen Baufluchten zu orientieren, müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche aber mindestens einen Abstand von 1 m einhalten und sind einzugrünen.
Auf die Schaffung bzw. Erhaltung straßenzugewandter Vorgärten ist zu achten.
3. Zur öffentlichen Verkehrsfläche weisende Außenwände geschlossener Garagen, die der Einfahrt dienen, haben zu dieser einen Stauraum von mindestens 5 m Länge einzuhalten. An verkehrsarmen Straßen ist im Einvernehmen mit Bauaufsichtsbehörde und Gemeinde eine Verkürzung des Stauraumes auf 3 m zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
Der Stauraum darf nicht überdacht sowie nicht eingefriedet oder durch sonstige Anlagen an der ungehinderten Befahrbarkeit beeinträchtigt werden.
4. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als vier zusammenhängenden Stellflächen in Reihe, sind diese durch standortgerechte Bäume und Sträucher so zu gliedern, dass mindestens nach jeweils vier Stellflächen ein mindestens 1,5 m (bei Bäumen mindestens 2,5 m) breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen ist.
5. Pro Stellplatz/Garage ist eine Zufahrtsbreite von max. 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Bei zusammenhängenden, nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Stellplatz-/Garagenanlagen sollen gemeinsame Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche erstellt werden, deren einzelne Breite 6 m nicht überschreiten soll.
Werden Zufahrten auf einem Grundstück, von denen mindestens eine eine Breite von mehr als 3 m aufweist, in einem Abstand von weniger als 3 m nebeneinander situiert, so sind Bepflanzungsstreifen im Sinne von Nr. 4 anzulegen.
6. Die in öffentliche Verkehrsflächen einmündenden Zufahrten sind auf die unbedingt erforderliche Anzahl zu begrenzen.
7. Stellplätze und sämtliche Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Form mit breitflächiger Versickerung auszuführen, soweit zum Schutz des Grundwassers keine anderen Ausführungsarten erforderlich sind.
8. Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwagen oder Kraftomnibussen angefahren werden, können zusätzliche nachzuweisende Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden.

IV. Unterirdische Stellplatzanordnung und Besucherstellplätze

1. Sind bei Wohnnutzung dienenden Einzelhäusern mehr als 7 Stellplätze (ohne zugehörige nachzuweisende Besucherstellplätze gerechnet) nachzuweisen, so sind diese komplett in einer Tiefgarage unterzubringen.
Davon abweichend kann je Wohnung, die im Sinne der BayBO barrierefrei erreichbar zu errichten sowie barrierefrei nutzbar ist, max. 1 nachzuweisender Stellplatz oberirdisch angeordnet werden, sofern er ebenso barrierefrei erreichbar und behindertengerecht (Mindestfläche 5 m x 3,50 m) errichtet wird sowie die zugehörige Wohnung nicht durch einen Aufzug an eine Tiefgarage angebunden ist. Dieserart oberirdisch nachgewiesene Stellplätze sind bei der Berechnung nach Satz 1 nicht in Ansatz zu bringen.
2. Nachzuweisende Besucherstellplätze sind oberirdisch anzuordnen.
Eine unterirdische Anordnung kann zugelassen werden, wenn diese Stellplätze durch Besucher in der Bedarfszeit ungehindert, d.h. ohne Hilfsmittel oder -personen (davon ausgenommen: Personen mit Pfortnerfunktion), angefahren und genutzt werden können und ihre Existenz für Besucher vor Ort (z.B. durch Beschilderung) ersichtlich ist.

V. Stellplatznachweis durch Ablöse wegen Unmöglichkeit der Herstellung

1. Soweit bei Nichtwohnnutzungen die Herstellung der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe ganz oder teilweise nicht möglich ist, kann die Herstellungspflicht nach Art. 47 Abs. 1 BayBO in besonderen Einzelfällen auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für deren Herstellung in einer Höhe von
€ 7.500,-
pro nicht nachgewiesenem Stellplatz gegenüber der Gemeinde übernommen werden. Hierfür ist bei der Gemeinde seitens des Bauherrn ein schriftlicher Antrag mit Begründung unter Darlegung objektiv belegbarer Umstände einzureichen.
2. Von der Ablösemöglichkeit nach Nr. 1 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in dessen Nähe abzuwickeln.

VI. Gestaltung von Tiefgaragen

1. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und außen seitlich einzugrünen.
2. Wände und Decken von Tiefgaragenrampen sind im Einfahrtsbereich auf eine Tiefe von 6 m so auszuführen, dass keine schallharten Oberflächen entstehen. Tiefgaragen sind im Einfahrtsbereich mit lärmarmem Fahrbelag zu versehen.
3. Tiefgaragenausfahrten sind so zu orientieren oder durch bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass keine Blendung durch ausfahrende Autos und keine gerichtete Schallabstrahlung auf gegenüberliegende Gebäude trifft.
4. Zugangstüren zu Tiefgaragen sind mit geräuscharmen, mechanischen Türschließern auszustatten und so auszubilden, dass sie dicht schließen.

VII. Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße gem. Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Ziffern II bis VI verstößt.

B) HINWEISE

I. Allgemein und Vollzug

1. Vorliegende Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet und somit auch für die Geltungsbereiche aller Bebauungspläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, soweit in diesen keine eigenen abweichenden oder weitergehenden Festsetzungen getroffen werden. Sofern sich daraus Divergenzen ergeben, soll diesen über Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB abgeholfen werden; die nachzuweisende Stellplatzanzahl ist jedoch verbindlich.
2. Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. 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. Sofern Garagen errichtet werden, gilt der gleiche Stellplatzbedarf wie im Falle der Errichtung von Stellplätzen (Carports sind offene Garagen). Die Regelungen zu Garagen gelten für Tiefgaragen einschl. ihrer oberirdischen Bauteile sinngemäß.
4. Bei der Stellplatzberechnung sind angefangene Bemessungseinheiten als volle Einheiten zu rechnen.

5. Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsmittel) getrennt zu ermitteln, sofern die Benutzung nicht ausschließlich durch ein- und denselben Personenkreis erfolgt.
6. Eine Mehrfachanrechnung von von diversen Personenkreisen gemeinsam genutzten Stellplätzen kann bei zeitlich getrennter Nutzung zugelassen werden.
7. Flächen vor Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen (Stauräume) gelten grundsätzlich nicht als Stellplätze im Sinne dieser Satzung.
8. Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie von Kfz ohne Überqueren anderer Stellplätze erreicht werden können.
Auf Ladezonen für An-/Auslieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
9. Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.
10. Von den Vorschriften können Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Sie sollen der Wahrung des Ortsbildes – z.B. Einfügen in eine durch die Bebauung auf bezugsrelevanten Nachbargrundstücken prägend vorgegebene Bauflucht – dienen.
11. Soweit in vorliegender Satzung nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen.

II. Wasserrechtliche Belange

1. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser bei Tiefgaragen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
2. Tiefgaragen sind gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser zu sichern; ihre Wände und Böden sind wasserdicht herzustellen.
3. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Starnberg mitzuteilen.
4. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW-FreiV) vom 01.01.2000 (BGVBl. Nr. 3/2000) erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist ebenfalls erlaubnisfrei, sofern die Anforderungen der TRENNOG (vgl. AllMBl. Nr. 3/2002) erfüllt sind.

Anlage

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Tabelle)

Fassung: 17.05.2010

Gilching, den

Siegel

Manfred Walter
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1.1 Der Beschluss zur Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes und zu seiner erstmaligen Billigung wurde vom Haupt- und Bauausschuss am 15.03.2010 gefasst.
- 1.2 Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungseinleitungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB erfolgte durch Aushang am 24.03.2010.
- 1.3 Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 2. Halbsatz und 3 2. Halbsatz BauGB zur Bebauungsplanänderung i.d.F.v. 15.03.2010 einschl. Begründung i.d.F.v. März 2010 erfolgte in der Zeit vom 01.04.2010 bis einschl. 03.05.2010.
- 1.4 Der Satzungsbeschluss zum Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F.v. 17.05.2010 einschl. Begründung i.d.F.v. Mai 2010 wurde vom Haupt- und Bauausschuss am 17.05.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gilching, den

Siegel

Manfred Walter/1. Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung erfolgt am 26.05.2010. Dabei wird auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung i.d.F.v. 17.05.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

Gilching, den

Siegel

Manfred Walter/1. Bürgermeister