



# Gemeinde Forstern

Landkreis Erding

## **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Forstern vom 18.07.2017 (Stellplatz- und Garagensatzung)**

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Forstern folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet, mit Ausnahme der Gebiete, für die verbindliche Bauleitpläne von dieser Satzung abweichende Regelungen treffen. Sie ist bei allen baulichen Maßnahmen und Nutzungsänderungen anzuwenden, bei denen ein Stellplatzbedarf ausgelöst wird.

### **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,

- wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

### **§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze**

(1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

(2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Anlage zu Abschnitt 3 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 (MABl S. 181/189) zu ermitteln.

Dienstgebäude  
Hauptstraße 15  
85659 Forstern  
95)

Besuchszeiten  
Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr  
Do 13.00-18.00 Uhr

Konten  
Sparkasse Forstern  
Kto.-Nr. 225 730 (BLZ 700 519)

Raiffeisenbank Forstern  
Kto.-Nr. 400 1354 (BLZ 701)



(3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Busse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

(5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Radfahrer, Mofafahrer), Dreiräder, Quads u.ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen dieser Fahrzeuge nachzuweisen.

(6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist ein Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

(7) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

(8) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.

#### **§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht**

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück.

(2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe herzustellen. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt (Art. 55 Abs. 6 Satz 2 BayBO).

(3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des o.g. Absatzes nicht errichtet werden, wenn

- aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
- das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder
- wenn sonst ein überwiesenes öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

(4) Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage im Sinne der BayBO auf dem Baugrundstück oder in der Nähe.



Für die Herstellung, die Unterhaltung und die Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen, die in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, gilt die BayBO. Soweit die Gemeinschaftsanlage nicht bereits besteht, aber bis zur Inbetriebnahme der den Bedarf auslösenden Anlage hergestellt wird, ist Sicherheit für die voraussichtlichen Entstehungskosten in voller Höhe zu leisten.

### **§ 5 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

(1) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterraden oder ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

(2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkw's mindestens 5 m einzuhalten. Der Stauraum darf in den ersten 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche auf die Breite der Garage weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

(3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(4) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

### **§ 6 Ablösung der Stellplatz- und Garagenpflicht**

(1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.

(2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(4) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 6.135,50 € pro Stellplatz festgesetzt.

(5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung an die Gemeinde Forstern fällig.

(6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er



## Gemeinde Forstern

Landkreis Erding

zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils ein Fünftel. Nach abgelaufenem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

### § 7 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

### § 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 20.01.1998 außer Kraft.

Forstern, den 24.07.2017  
Gemeinde Forstern

Georg Els  
1. Bürgermeister



## Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	zusätzl. Stellplätze für Besucher
<b>1. Wohngebäude</b>			
1.1	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser, bezogen auf je eine Whg.)	2 Stpl. (je Wohnung)	----
1.2	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 Stpl. (je Wohnung) zusätzl. 1 Stpl. je angefangene 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche der Einliegerwohnung († 1)	----
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	ab 6 Wohnein- heiten († 4)
1.4	Gebäude mit Alten- wohnungen	1 Stpl. je Wohnung	1 Stpl. je angefangene 3 Wohnungen
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	----
1.6	Wohnheime	1 Stpl. je Bewohner	1 Stpl. je 10 Bewohner
1.7	Apartment bis 35 m <sup>2</sup>	1 Stpl.	----
<b>2. Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>			
2.1	Büro u. Verwaltungs- räume allgemein	1 Stpl. je angefangene 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jed. mind. 2 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je angefangene 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jed. mind. 4 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>3. Verkaufsstätten</b>			
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je angef. 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfl., jed. mind. 2 Stpl. je Laden († 2)
	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je angef. 10 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche († 2)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	zusätzl. Stellplätze für Besucher
<b>4.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
4.1	Gaststätten	1 Stpl. je 1, 5 Beschäftigten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche
4.2	Hotels, Pensionen, Kurheime u. ähnl. Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 2 Betten f. zugehörigen Restaurationsbetrieb, Zuschlag nach 4.1
4.3	Diskotheken, Tanzlokale	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 2 Sitzplätze
4.4	Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Spielothek, Spielhalle)	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 5 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>5.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
5.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte (3)	1 Stpl. je angefangene 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
5.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte (3)	----
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	----
5.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	----
5.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 Stpl. je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mind. 10 Kraftfahrzeuge	----
5.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	----
<b>6.</b>	<b>Sportstätten</b>		
6.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	----
6.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	----

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	zusätzl. Stellplätze für Besucher
6.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	----
6.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	----
<b>7.</b>	<b>Versammlungsstätten</b>		
7.1	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Schulaulen, Vortragsäle)	1 Stpl. je 5-10 Sitzplätze	----
<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Grundschulen, Hauptschulen	1 Stpl. je Klasse	----
8.2	Kindergärten	1 Stpl. je 20-30 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.	----
<b>9.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
9.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 2 Kleingärten	----
9.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jed. mind. 10 Stpl.	----

1. Die errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl. Das gleiche gilt bei den nachstehenden Ziffern.
2. Ist die Lagerfläche größer als 10% der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziff. 5.2 zu berechnen.
3. 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.
4. Wenn alle Stellplätze in festen Garagen oder Tiefgaragen angeordnet sind, ist bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohneinheiten, je 6 angefangene Wohneinheiten, ein Besucherstellplatz auf der Freifläche zu errichten.