

Satzung
der Großen Kreisstadt Dachau
über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung

vom 14.12.2005

Bekanntmachung: 17./18.12.2005 (Dachauer Nachrichten)

Änderungen: 16.02.2010 (Dachauer Nachrichten)

Änderungen: 30./31.07.2011 (Dachauer Nachrichten)

(Stellplatzsatzung)

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt auf Grund des Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.8.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998, S.270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2003 (GVBl. 2003, S. 419) folgende Satzung:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das gesamte Gebiet der Großen Kreisstadt Dachau. Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die von dieser Satzung abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.

§ 2
Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen

- 1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.
- 2) Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen sowie auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten. Die Herstellung ist auch auf einem geeigneten Grundstück in dessen Nähe zulässig, wenn dessen Benutzung auf Dauer für diesen Zweck gegenüber der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

§ 3
Anzahl der Stellplätze

- 1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung sind, entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln. Sind Bauvorhaben in den Richtzahlen nicht ausdrücklich erfasst, ist

die Anzahl nach den Richtzahlen für Nutzungen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

- 2) Ergibt die Stellplatzberechnung Bruchzahlen, so wird unter 0,5 Stellplatz abgerundet; verbleibt nach der Berechnung ein Wert von 0,5 und mehr wird auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.
- 3) Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzrichtzahlen bezogen auf die verschiedenen Nutzungsabschnitte getrennt zu ermitteln und die jeweiligen ganzen Zahlen zu addieren.
- 4) Die Anzahl der nach vorstehenden Absätzen erforderlichen Stellplätze kann erhöht oder vermindert werden, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im offensichtlichen Missverhältnis (z.B. wechselseitige Nutzung) zum tatsächlichen Bedarf steht.
- 5) Stauräume und Zufahrten werden nicht als Stellplatz angerechnet. Dies gilt nicht in den Fällen § 4 Abs. 1 Satz 2.

§ 4

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- 1) Stellplätze nach dieser Satzung müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Dies gilt nicht für Stellplätze auf Grundstücken mit maximal zwei Wohneinheiten.
- 2) Mehr als drei zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 3,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- 3) Stellplätze sind mit standortheimischen Sträuchern einzugrünen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Plätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern.
- 4) Oberirdische Stellplätze sind in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.

§ 5

Sammelgaragen

- 1) Ab mehr als zehn notwendigen Stellplätzen für Wohn- sowie Büro und Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück sind diese in einer Sammelgarage oder als Sammelstellplätze unterzubringen.
- 2) Bei Tiefgaragen ist eine Überdeckung mit 0,8 m Vegetationsschicht sicherzustellen. In begründeten Fällen kann (z.B. in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad des Grundstückes) abgewichen werden.

§ 6

Ablösung der Stellplatzbaupflicht

- 1) Wenn die Herstellung der Stellplätze aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist, kann die in § 2 dieser Satzung begründete Verpflichtung, Stellplätze herzustellen, durch Ablösung gegenüber der Stadt Dachau erfüllt werden. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Stadt Dachau.
- 2) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Der Ablösebetrag wird mit der Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- 3) Der Ablösebetrag wird auf 10.000 € pro Stellplatz festgesetzt.
- 4) Der Ablösebetrag wird entsprechend den zu fordernden Stellplätzen gemäß § 3 Abs. 3 dieser Satzung errechnet.
- 5) Eine Ablösung der Stellplatzbaupflicht ist für Vergnügungsstätten ausgeschlossen (s. Anlage 1 Ziffer 6.4).

§ 7 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß Art. 70 BayBO Abweichungen erteilt werden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße gemäß Art. 89 Abs. 1 Ziffer 17 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen der §§ 2-5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 9 Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt am 01.01.2006 in Kraft und ersetzt die Stellplatzrichtlinien der Stadt Dachau vom 08.03.2002.
2. Bauanträge, Anträge auf Vorbescheid und Anträge auf Verlängerung nach Art. 77 Abs. 2 BayBO für Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten dieser Stellplatzsatzung eingereicht wurden (Stichtag Eingangsdatum), werden nach den bisherigen Stellplatzrichtlinien der Stadt Dachau vom 08.03.2002 beurteilt.

*Diese Vorschrift betrifft das In-Kraft-Treten der Satzung in der ursprünglichen Fassung. Der Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens späterer Änderungen ergibt sich aus den jeweiligen Änderungssatzungen.

Anlage 1: Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Anlage 1

Zur Stellplatzsatzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Der Stellplatzbedarf ist entsprechend dem nachfolgenden Stellplatzschlüssel zu berechnen:

Nr.	Nutzung	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1	Je Wohneinheit bei Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reiheneinzelhäuser, Mehrfamilienhäuser oder sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz bis 95 m ² Wohnfläche* 2 Stellplätze ab 95 m ² Wohnfläche*
1.2	Einzimmerappartements im geförderten Mietwohnungsbau****	0,5 Stellplätze je Wohnungseinheit
1.3	Betreutes Wohnen	0,7 Stellplatz je Wohneinheit
1.4	Altenwohnheime, Altenheime, Altenpflegeheime, Behinderten Wohnheime, Kinder- und Jugendheime	1 Stellplatz je 10 Betten jedoch mindestens 2 Stellplätze Zuschlag für Personalwohnungen gemäß Ziffer 1.1.2 bzw. 1.4
1.5	Studenten- und Schwesternwohnheime	1 Stellplatz pro 2 Wohneinheiten

2	Gebäude mit Büro- Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume	1 Stellplatz. je 30 m ² Netto-Nutzfläche**

3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Waren- und Kaufhäuser bis 800 m ² Verkaufsfläche***	1 Stellplatz je 30 m ² Verkaufsfläche***, jedoch mind. 2 Stellplätze je Nutzungseinheit; zusätzlich 1 Stellplatz für Lastkraftwagen bei erheblichen mind. 5 x wöchentlichen An- und Auslieferungsverkehren (z.B. auch dann, wenn an einem Tag in der Woche 5 x beliefert wird oder je einmal täglich)
3.2	Läden, Waren- und Geschäftshäuser ab 800 m ² Verkaufsfläche***	1 Stellplatz je 10 m ² Verkaufsfläche***; zusätzlich 1 Stellplatz für Lastkraftwagen bei erheblichen mind. 5 x wöchentlichen An- und Auslieferungsverkehren (z.B. auch dann, wenn an einem Tag in der Woche 5 x beliefert wird oder je einmal täglich)
3.3	Ausstellungs- und Verkaufsplätze für Kraftfahrzeuge	1 Stellplatz je 120 m ² Ausstellungsfläche**
3.4	Imbissstätten und stationäre Verkaufswagen	1 Stellplatz je Hütte bzw. Wagen
3.5	Pizzaherstellungs- und Pizzalieferbetriebe, andere Lieferbetriebe von Speisen und Getränken	1 Stellplatz je 25 m ² Küchenfläche, mind. 2 Stellplätze

4	Gewerbliche Anlagen	
4.1	Handwerks- und Industrieräume	1 Stellplatz je 70 m ² Nettogrundfläche**; je Lage und Funktion sind zusätzlich Stellplätze für Lastkraftwagen erforderlich
4.2	Ausstellungsräume und -plätze	1 Stellplatz je 60 m ² Netto-Nutzfläche**; je Lage und Funktion sind zusätzlich Stellplätze für Lastkraftwagen erforderlich
4.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand; je Lage und Funktion sind zusätzlich Stellplätze für Lastkraftwagen erforderlich
4.4	Tankplätze mit Pflegeplätzen	6 Stellplätze je Pflegeplatz
4.5	Automatische Kraftfahrzeugstraße bzw. Waschanlage	5 Stellplätze je Waschanlage
4.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 Stellplätze je Waschplatz
4.7	Lagerräume, offene Lagerplätze	1 Stellplatz je 150 m ² Nettogrundfläche**; je Lage und Funktion sind zusätzlich Stellplätze für Lastkraftwagen erforderlich

5	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe Vergnügungsstätten	
5.1	Gaststätten aller Art, Cafes, Discotheken, Tanzlokale	1 Stellplatz je 10 m ² Nettogasträumfläche**
5.2	Freischankfläche	Freischankfläche, soweit größer als die zugehörige anzurechnende Nutzfläche der Gaststätte: 1 Stellplatz je 20 m ² Freischankfläche
5.3	Hotels, Pensionen	0,75 Stellplätze je Zimmer, zusätzlich 1 Busparkplatz ab 60 Betten, bei zugehörigem Restaurantbetrieb Zuschlag gem. Ziffer 5.1
5.4	Sonstige Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 7,5 m ² Nettogrundfläche**

6	Versamlungsstätten außer Sportstätten	
6.1	Versamlungsstätten (z.B. Kinos, Vortragssäle) außer Sportstätten	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze
6.2	Mehrzweckhallen	1 Stellplatz je 10 Besucher bzw. Sitzplätze; je nach Lage und Funktion sind zusätzlich Stellplätze für Busse erforderlich
6.3	Kirchen	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze

7	Sportstätten	
7.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche
7.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze; je nach Lage und Funktion sind zusätzlich Stellplätze für Busse erforderlich
7.3	Sporthallen und Eislaufstätten	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche;

		zusätzlich. 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze; je nach Lage und Funktion sind zusätzlich Stellplätze für Busse erforderlich
7.4	Freibäder	1 Stellplatz je 250 m ² Grundstücksfläche
7.5	Hallenbäder	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen
7.6	Tennisplätze	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 2 Stellplätze je 7 Besucherplätze
7.7	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage
7.8	Kegelbahnen, Bowlingbahnen	3 Stellplätze je Bahn
7.9	Squashanlagen	1 Stellplatz je Spielfeld
7.10	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 25 m ² Hallenfläche

8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Grundschulen	1,5 Stellplätze je Klasse; davon 10 % für Besucher, mind. 1 Besucherstellplatz*****; je nach Lage und Funktion sind zusätzliche Stellplätze für Busse erforderlich
8.2	sonstige allgemein bildende Schulen, Gymnasien-, Real-, Berufsschulen, Berufsfachschulen	3 Stellplätze je Klasse; davon 10 % für Besucher, mind. 1 Besucherstellplatz*****; je nach Lage und Funktion sind zusätzliche Stellplätze für Busse erforderlich
8.3	Kindergärten, Kindertagesstätten	2 Stellplätze je Gruppe
8.4	Jugendfreizeitheime	1 Stellplatz je 20 m ² Nutzfläche**
8.5	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten	1 Stellplatz je 10 Auszubildende, je nach Lage und Funktion sind zusätzliche Stellplätze für Busse erforderlich

9	Krankenhäuser	
9.1	Krankenhäuser, Privatkliniken	1 Stellplatz je 4 Betten

10	Verschiedenes	
10.1	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m ² Grundstückfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze
10.2	Kleingartenanlage	1 Stellplatz je 4 Kleingärten

* Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.01.2004

** Alle Flächenangaben beziehen sich auf Netto-Grundfläche, Nutz-, Funktions- und Verkehrsfläche gemäß DIN 277 Teil I Ziffer 3.2.3

- *** Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Es ist auszugehen von den Innenmaßen des Gebäudes und den Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen. Einbezogen in die Verkaufsfläche ist auch der Bereich nach der Kassenzone, in dem Waren eingepackt und Nacharbeitungsarbeiten getroffen werden können sowie ein Windfang; ebenso die dem Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes unmittelbar zugeordnete überdachte Abstellfläche für Einkaufswagen.
Dieser Verkaufsflächenbegriff gilt auch bei sogen. integrierter Lagerhaltung, bei der - meist unter Verzicht auf gesonderte Lagerflächen - die Waren verkauft und durch externe, laufende Belieferung ergänzt werden. Anders ist dies bei solchen Fällen, die ausschließlich die Funktion eines Lagers haben; sie werden nicht mitgerechnet.
Bei Baumärkten werden die überdachte Freifläche zu 50 % und die sonstige Feifläche zu 25 % als Verkaufsfläche berücksichtigt.
Bei Fertigungsbetrieben mit Direktverkauf an letzte Verbraucher ist der normalen Verkaufsfläche die vom Kaufinteressenten betretbare, hauptsächlich für Produktionszwecke bestimmte Fläche im Umfang von 25 % hinzuzurechnen.
- **** Die Prüfung erfolgt einzelfallbezogen nach den Bestimmungen der Einkommensorientierten Förderung (EOF).
Ausgleich der ermäßigten Kfz-Stellplätze durch oberirdische Fahrradabstellplätze.
- ***** Die Besucherstellplätze sind eindeutig zu kennzeichnen.
Die freie Zugänglichkeit der Besucherstellplätze ist sicher zu stellen.

§ 2 Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt am 01.08.2011 in Kraft.
2. Für Bauanträge, Anträge auf Vorbescheid und Anträge auf Verlängerung nach Art. 69 Abs. 2 BayBO für Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten dieser Änderungssatzung eingereicht wurden (Stichtag Eingangsdatum), gilt die Satzung in der Fassung vom 01.03.2010.