

Die Gemeinde Waakirchen erlässt  
mit Beschluss vom 09.05.2017 aufgrund von  
Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung  
(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) folgende

**Satzung**  
**zur Regelung des Stellplatzbedarfs**  
**sowie der Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**  
**(Stellplatzsatzung - StS)**

**§ 1**

**Geltungsbereich**

- 1.1 Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Waakirchen.
- 1.2 Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.
- 1.3 Diese Satzung gilt für die Bemessung genehmigungspflichtiger und genehmigungsfreier Stellplätze, Garagen und Carports.

**§ 2**

**Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- 2.1 Diese Satzung gilt sowohl für Neubauten, als auch für Nutzungsänderungen und bauliche Erweiterungen. Bei Nutzungsänderungen und Erweiterungen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Zahl der durch die Nutzungsänderung oder Erweiterung zusätzlich errechneten Stellplätze. Der Ausgangsbestand wird gemäß § 3 der vorliegenden Satzung ermittelt.

- 2.2 Die Stellplätze, Garagen und Carports sind auf dem betroffenen Baugrundstück herzustellen.
- 2.3 Die Herstellung von Stellplätzen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes kann nur dann zugelassen werden, wenn unter Ausnutzung aller gegebener Möglichkeiten auf dem Baugrundstück die erforderlichen Stellplätze nicht geschaffen werden können.
- 2.4 Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstücks, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als 150 m Fußweg bei Wohnungen und 50 m für sonstige Nutzungen beträgt. Stellplätze für ständige Besucher müssen eine Sichtbeziehung zu der Anlage aufweisen, die den Stellplatzbedarf auslöst.
- 2.5 Wenn die Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe nachgewiesen werden, müssen sie gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich dauerhaft gesichert werden.
- 2.6 Für bestehende bauliche oder sonstige Anlagen, für die nach Art. 47 Abs. 1 BayBO Stellplätze oder Garagen herzustellen sind und für die sie nicht oder nicht in ausreichender Zahl geschaffen sind, kann nachträglich die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen verlangt werden, wenn der ruhende Verkehr, den die bauliche oder sonstige Anlage verursacht, auf den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs oder das Orts- und Straßenbild beeinträchtigt und auf dem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe die benötigte Fläche in geeigneter Lage und Größe vorhanden ist oder geschaffen werden kann.

## **§ 3**

### **Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

Die nachfolgende Anzahl von Stellplätze pro Nutzungseinheit ist herzustellen:

#### **3.1. Wohngebäude**

3.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Hausgruppen, Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie entsprechende Wochenend- und Ferienhäuser je Wohneinheit 2 Stellplätze.

Bei Wohngebäuden mit 5 oder mehr Wohneinheiten ist pro vollendeten 5 Wohneinheiten je ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher erforderlich.

3.1.3 Arbeitnehmerwohnheime je 2 Betten 1 Stellplatz. Zur ermittelten Zahl der Stellplätze sind 20 % für Besucher zu addieren.

#### **3.2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**

3.2.1 Büro und Verwaltungsräume allgemein je angefangene 30 qm Hauptnutzfläche 1 Stellplatz. Zur ermittelten Zahl der Stellplätze sind 20 % für Besucher zu addieren.

3.2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr (insbesondere Arztpraxen, Schalterräume) je angefangene 25 qm Hauptnutzfläche 1 Stellplatz, jedoch min. 3 Stellplätze je Nutzungseinheit. Zur ermittelten Zahl der Stellplätze sind 75 % für Besucher zu addieren.

### **3.3 Verkaufsflächen**

#### **3.3.1 Läden, Waren- und Geschäftshäuser unter 400 qm**

Nettoverkaufsfläche je angefangene 35 qm Nettoverkaufsfläche  
1 Stellplatz. Zur ermittelten Zahl der Stellplätze sind 75 % für  
Besucher zu addieren.

#### **3.3.2 Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 400 qm**

Nettoverkaufsfläche, bzw. Verbrauchermärkte/Einkaufszentren  
je angefangene 15 qm Nettoverkaufsfläche 1 Stellplatz. Ist die  
Lagerfläche größer als 30 % der Nettoverkaufsfläche, so ist für  
die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziffer 3.5.2 dieser Satzung zu  
addieren.

### **3.4 Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe**

#### **3.4.1 Gaststätten und Cafes je angefangene 15 qm**

Nettogasträumfläche 1,5 Stellplätze.

#### **3.4.2 Diskotheken, Tanzlokale, Spielsalons und sonstige**

Vergnügungsstätten je angefangene 15 qm  
Nettogasträumfläche 4 Stellplätze.

#### **3.4.3 Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe**

je 3 Betten 1 Stellplatz. Für einen zugehörigen  
Restaurationsbetrieb ist ein Zuschlag nach Ziffer 3.4.1 dieser  
Satzung zu addieren.

### **3.5 Handwerks- und Gewerbebetriebe (Gewerbliche Bauten)**

3.5.1 Handwerks- und Gewerbebetriebe je angefangene 50 qm  
Nettonutzfläche 1 Stellplatz. Zur ermittelten Zahl der Stellplätze  
sind 20 % für Besucher zu addieren.

Bei „Kleinbetrieben“ mit maximal 3 Beschäftigten ist alternativ  
der Nachweis von 2 Stellplätzen ausreichend.

3.5.2 Lager, Lagerflächen und Ausstellungsflächen je angefangene  
100 qm Nettonutzfläche 1 Stellplatz.

## **§ 4**

### **Berechnung der Stellplätze**

Bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze  
ist zu beachten:

4.1 Die Berechnung der Wohnfläche und Hauptnutzfläche bestimmt  
sich nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche  
Berechnungen in ihrer jeweils gültigen Fassung (DIN 277 Teil 2).

4.2 Ergibt die Berechnung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze  
eine Ziffer hinter dem Komma, ist aufzurunden. Bei Vorhaben  
mit unterschiedlicher Nutzung sind die entsprechenden  
Stellplatzzahlen zu addieren.

4.3 Für Freischankflächen und Biergärten gilt: Bis zur Größe der im  
Gebäude liegenden Gastraumfläche wird von einer  
Wechselnutzung ausgegangen.

4.4 Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennten  
Nutzungen möglich (Mehrfachnutzung).

- 4.5 Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist eine ausreichende Ladezone für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den An- und Auslieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze im Sinne dieser Satzung nachgewiesen werden.
- 4.6 Ist eine Nutzung nicht aufgeführt, bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung. Ist auch in der GaStellV eine Nutzung nicht aufgeführt, so ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.

## **§ 5**

### **Lage, Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen**

- 5.1 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst durch Ketten oder andere Einrichtungen abgegrenzt werden.
- 5.2 Der Platz zwischen Garage/n und öffentlicher Verkehrsfläche (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
- 5.3 Hintereinander angelegte Stellplätze werden nur dann als zwei Stellplätze angerechnet, wenn von jedem Stellplatz aus der öffentliche Verkehrsraum ohne Überfahren des anderen Stellplatzes erreichbar ist.
- 5.4 Stellplätze, Garagen und Carports müssen von öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Weg verkehrssicher zu erreichen sein.

- 5.5 Die nach § 3 erforderlichen Stellplätze müssen mindestens 5 m lang und mindestens 2,5 m breit sein.
- 5.6 Eine Befestigung darf grundsätzlich nur teilweise oder mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen.
- 5.7 Die Entwässerung von Stellplatz- und Zufahrtsflächen darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- 5.8 Mehr als 3 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- 5.9 Stellplätze in Vorgärten und entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer höchstens 1,2 m hohen Bepflanzung zur Straße hin abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 5 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern.
- 5.10 Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5 m entfernt sein. Bei automatisch zu öffnenden Toren kann der Abstand von 5 m auf Antrag unterschritten werden.
- 5.11 Garagen sind mit einem ortsüblichen Dachüberstand (min. 0,50m) zu versehen oder mit bestehenden Garagen entlang der Grundstücksgrenze zusammenzubauen.
- 5.12 Stellplätze und Garagen dürfen nicht zweckentfremdet genutzt werden, solange sie zum Abstellen von Kraftfahrzeugen der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen im Sinne der vorliegenden Satzung benötigt werden.
- 5.13 Garagenvorplätze und Stellplätze sind so auszustatten, dass Flächen zur Ablagerung von Schnee auf dem eigenen Grundstück ausreichend zur Verfügung stehen.

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

5.15 Die Herstellung der erforderlichen Stellplätze hat spätestens bis zur Aufnahme der Nutzung zu erfolgen.

## **§ 6**

### **Fahrradabstellplätze**

6.1 Für Verkaufsflächen, Büro- und Praxisräume, sowie für Gastronomiebetriebe sind auf dem Baugrundstück Abstellplätze für Fahrräder herzustellen und mit Einstellvorrichtungen auszustatten.

6.2 Dabei wird folgender Bedarf festgesetzt:

- 1 Abstellplatz je angefangene 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 1 Abstellplatz je angefangene 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Büro- und Praxisräume
- 0,15 Abstellplätze je 1 Sitzplatz in Gasträumen
- 0,25 Abstellplätze je 1 Sitzplatz auf gastronomisch genutzten Außenflächen.

## **§ 7**

### **Abweichungen**

Bei Vorliegen einer besonderen Härte können im Einzelfall von der Gemeinde Waakirchen Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zugelassen werden, wenn diese Abweichung unter Würdigung privater Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.



## § 8 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EURO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach § 3 dieser Satzung oder gegen die Gestaltungsvorschriften nach § 5 dieser Satzung verstößt.

## § 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Gemeinde Waakirchen,  
den 31.05.2017

  
Josef Hartl

1. Bürgermeister

Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or introductory paragraph.

Faint, illegible text in the middle of the page.

Faint, illegible text below the middle section.

Faint, illegible text on the left side of the page.



Faint, illegible text at the bottom left of the page.