E N T W U R F 10.11.2020

Rot = Änderungen gegenüber bestehender Satzung

M A R K T H O L Z K I R C H E N

~~2. Änderung~~
~~B E B A U U N G S P L A N N R. 8 1~~
SATZUNG

zur Regelung der Zulässigkeit und Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen

~~Der MARKT HOLZKIRCHEN erlässt aufgrund §§ 1 – 4, §§ 8 – 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO diesen Bebauungsplan als~~
Der Markt Holzkirchen erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl S. 350) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. Vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), BayRS 21.32-1-1), zuletzt geändert durch § 3 G des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) folgende

S A T Z U N G

§ 1
Geltungsbereich

1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das gesamte Gemeindegebiet, soweit nicht in ~~den~~ anderen Vorschriften anderweitige Bestimmungen für deren Geltungsbereich getroffen werden; im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ~~oder einer Satzung nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch~~ finden die Vorschriften dieser Satzung nur insoweit Anwendung, als hierauf ausdrücklich verwiesen wird - (räumlicher Geltungsbereich)

2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für Stellplätze, Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) und Garagen (Art. 47 Abs. 1 BayBO, §1 GaStellV) ~~und~~ sowie für Abstellplätze für Fahrräder - (sachlicher Geltungsbereich).

§ 2
Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht (Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2, Abs. 2 Satz 1 BayBO)

1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO bemisst sich nach der Anlage 1 zu dieser Satzung. Die jeweilige Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Ist eine Nutzung nicht in dieser Anlage aufgeführt, ist die Zahl der

notwendigen Stellplätze nach der vom Bayer. Staatsministerium des Innern aufgrund des Art. 47 Abs. 2 Satz 1 BayBO erlassenen Rechtsverordnung zu ermitteln.

2) Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze nach § 2 Abs. 1 dieser Satzung kann bei Wohnbauvorhaben um 25 % verringert werden,

a) wenn für die Baumaßnahme in einem städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert ist, dass die herzustellenden Wohnungen dauerhaft vermietet werden und einer mindestens 20-jährigen Mietpreisbindung unterliegen, bei welcher die ortsübliche Miete* um mindestens 25% unterschritten wird oder

b) wenn dies im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens der Markgemeinde Holzkirchen als Bestandteil der Bewerbungsbedingungen ermöglicht oder gefordert wird oder

c) wenn für die Baumaßnahme in einem städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert ist, dass die herzustellenden Wohnungen von Baugenossenschaften errichtet werden

* die ortsübliche durchschnittliche Miete für das Gemeindegebiet Holzkirchen beträgt zum 01.01.2021 13,00 € / m² Wohnfläche und ist gemäß Verbraucherpreisindex Bayern des Landesamtes für Statistik für Wohnungsmieten jährlich zu indizieren. Der Antragsteller hat hierüber den Nachweis zu führen.

3) Für Nutzungen, die weder von Anlage 1 dieser Satzung noch von der Rechtsverordnung des Staatsministeriums des Innern erfasst werden, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.

4) Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Hauptnutzungsarten, sind die jeweiligen Richtzahlen getrennt zu ermitteln. Betrieblich erforderliche Nebennutzungen werden der Hauptnutzung zugeordnet.

5) ~~Im Einzelfall kann unter Berücksichtigung örtlicher und sonstiger besonderer Verhältnisse, insbesondere unter den Gesichtspunkten des Städtebaus und der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von den Richtzahlen festgelegt werden.~~

6) Für Nutzungen auf einem Grundstück, die sich zeitlich nicht überschneiden, kann die Mehrfachnutzung vorhandener oder zu schaffender Stellplätze zugelassen werden. Dies gilt entsprechend auch für Nutzungen unmittelbar benachbarter Anlagen. Bei Anlagen mit verschiedenartiger Nutzung ist der Stellplatzbedarf für alle Nutzungsformen getrennt zu ermitteln und zu addieren.

7) Für Wohnanlagen und Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen muss für jede Wohnung und für jede Nutzung auf Dauer die notwendige Zahl von Stellplätzen zur Verfügung stehen; die Stellplätze dürfen nicht zweckfremd benutzt werden.

8) ~~Der Stellplatzbedarf für Wohngebäude darf nur zu 50 von Hundert durch Garagen gedeckt werden (= 1 Stpl je Wohneinheit). Der darüberhinausgehende Bedarf ist in Form von Stellplätzen zu decken. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen. Von Satz 1 kann eine Abweichung zugelassen werden, wenn dessen Anwendung zu einer wesentlichen Erschwernis der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde oder durch die Abweichung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind.~~

9) Im Rahmen der Errichtung von Tiefgaragen sind mindestens ~~20~~10 % der notwendigen Stellplätze oberirdisch nachzuweisen. ~~Für gewerbliche und freiberufliche Nutzungen mit~~

einem ständig wechselnden Besucher- und Kundenverkehr sind die notwendigen Stellplätze grundsätzlich oberirdisch herzustellen; eine Abweichung kann dann zugelassen werden, wenn die Tiefgaragenstellplätze leicht und ohne Zugangsbeschränkung jederzeit erreichbar sind und nicht zu befürchten ist, dass nahegelegene private oder öffentliche Stellplätze durch die Benutzer der baulichen oder sonstigen Anlage fehlbelegt werden.

10) Bei Anlagen mit regelmäßigem Zu- und Auslieferverkehr ist eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Lastkraftwägen herzustellen. Das gilt sinngemäß für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Omnibusse zu erwarten ist.

11) In überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den auf dem Grundstück durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf und ausschließlich für Personenkraftwagen zulässig; unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für deren Anhänger. Ausnahmen können bei Zulassung einer vom Wohnen abweichenden Nutzungsform für deren Bedarf zugelassen werden, wenn von den Stellplätzen bzw. Garagen keine Belästigungen ausgehen können, die das Wohnen in der näheren Umgebung beeinträchtigen.

12) Für körperbehinderte Menschen müssen bei den Anlagen nach Art. 48 BayBO mindestens 3 % der Pkw-Stellplätze, jedoch mindestens einer, behindertengerecht gemäß (§ 4 Abs. 1 Nr. 4 GaStellV, DIN 18024 Teil 2, DIN 18025 Teil 1 und 2 DIN 18040 Teil 1 und Teil 2 hergestellt werden. Diese Stellplätze sollen möglichst nahe zum Ausgang bzw. in Gebäudenähe liegen und sind besonders zu kennzeichnen.

13) Die Herstellung von Stellplätzen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO) kann nur dann zugelassen werden, wenn unter Ausnutzung aller gegebener Möglichkeiten auf dem Baugrundstück die erforderlichen Stellplätze nicht geschaffen werden können.

14) Im Rahmen der Herstellung von Stellplätzen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO) ist eine Entfernung der Stellplätze zur Anlage noch angemessen bei 150 m für Wohnungen und bei 50 m für sonstige Nutzungen. Stellplätze für ständige Besucher müssen eine Sichtbeziehung aufweisen zu der Anlage, die den Stellplatzbedarf auslöst. Eine Abweichung von dieser Vorschrift kann zugelassen werden, wenn unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung der Stellplätze, der Art des Baugebietes und der Verkehrsverhältnisse angenommen werden kann, dass die Stellplätze tatsächlich benutzt werden, oder wenn städtebauliche oder verkehrsbedingte Gründe eine Abweichung erfordern.

15) Eine Ablösung der Kfz-Stellplatz- und Garagenbaupflicht kommt nur in Betracht, wenn die vorgeschriebenen Stellplätze auf eine andere im Gesetz vorgesehene Art nicht hergestellt werden können und wenn die Zahl der abzulösenden Stellplätze unter 20% des Stellplatzbedarfes liegt. im Verhältnis zum Gesamtbedarf untergeordnet ist. und wenn die Ablösung auch unter Würdigung der städtebaulichen und der Verkehrsentwicklung dem Ziel des Gesetzes (Art. 47 BayBO) nicht entgegensteht.

16) Die Ablösungsbeträge für notwendige Stellplätze betragen 12.000 € je Stellplatz.

a) innerhalb des in der Anlage 2 gelb gekennzeichneten Bereiches: 10.250 12.000 € je Stellplatz
b) außerhalb dieses Bereiches: 6.150 8.000 € je Stellplatz.

Der Marktgemeinderat kann durch Beschluss den Ablösungsbetrag erhöhen oder ermäßigen; der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

17) ~~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 die 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.~~

§ 2 a
Reduktion der Kfz-Stellplatzzahl für Wohnnutzungen aufgrund eines Mobilitätskonzeptes ab 10 Wohneinheiten im Hauptort Holzkirchen

1) Mit der Planung, Realisierung und Sicherung eines Mobilitätskonzeptes kann eine Reduktion der erforderlichen Stellplätze für Mehrfamilienhäuser ab 10 Wohneinheiten (Gesamtmaßnahme) im Hauptort von Holzkirchen, gemäß Anlage 2 erfolgen. Dabei kann sich die gemäß § 2 Abs. 1 und 2 dieser Satzung i.V.m. der Anlage 1 ermittelte Gesamtzahl der Kfz-Stellplätze nochmals verringern.

   Die Kriterien für Reduktionsmöglichkeiten und Berechnungsgrundlagen sind im Formblatt „**Antrag Mobilitätskonzept Holzkirchen**“ angeführt.

2) Bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes durch den Bauantragsteller prüft die Marktgemeinde Holzkirchen, ob und wenn ja, welche Reduzierung der Stellplätze angesetzt werden kann; die Entscheidung darüber liegt im Ermessen der Marktgemeinde Holzkirchen. Die Konzepte werden Gegenstand der baurechtlichen Entscheidung und sind als Teil des Stellplatznachweises Bestandteil der Baugenehmigung.

3) Für eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze aufgrund eines Mobilitätskonzeptes ist in der Regel erforderlich, dass die Umsetzung, der Erhalt und der Betrieb des Mobilitätskonzeptes nach den Maßgaben der Marktgemeinde Holzkirchen für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren rechtlich verbindlich über einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird und auch über die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert wird.

4) Im städtebaulichen Vertrag ist in der Regel auch festzulegen, dass für die Reduktion der Stellplätze eine entsprechende Ablösezahlung zu leisten ist, wenn die im Mobilitätskonzept genannten Verpflichtungen nicht oder nicht mehr eingehalten werden.

§ 3
~~Lage und~~ Beschaffenheit von Stellplätzen und Garagen

1) Der Standort von Garagen und Stellplätzen ist so zu wählen, dass diese auf kürzestem Weg von der öffentlichen Verkehrsfläche erreicht werden können und unnötige Bodenversiegelungen vermieden werden.

2) ~~In Vorgärten und hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Rückwärtige Grundstücksräume sind als Frei- und Grünflächen zu erhalten; Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze dürfen dort ungeachtet der Regelung des § 5 nicht errichtet werden. Eine Abweichung von dieser Vorschrift kann zugelassen werden, wenn durch die Anwendung dieser Vorschrift eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert wird und die Ab-~~

~~weichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den städtebaulichen Belangen vereinbar ist.~~

~~3) Rampen als Zu- und Abfahrten zu Kellergaragen sind in Vorgärten untersagt.~~

~~4) Die Lage und Zuordnung von Stellplätzen zu baulichen und sonstigen Anlagen muss von der öffentlichen Verkehrsfläche deutlich erkennbar sein, so dass sie in zumutbarer Weise und ohne Schwierigkeiten angenommen werden können. Soweit es für das Auffinden von Stellplätzen erforderlich ist, sind Hinweiszeichen anzubringen.~~

~~5) Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind dort unzulässig, wo zu befürchten ist, dass das Wohnen und die Ruhe in der Umgebung erheblich gestört werden und eine ausreichende Abschirmung durch Bepflanzung oder einwandfrei gestaltete Schutzwände nicht möglich ist.~~

6) Vor Garagentoren und die freie Zufahrt zu Grundstücken und Stellplätzen hindernden Anlagen (z.B. Gartentore) ist ein Stauraum von 5 m freizuhalten. Bei einer Verwendung von ferngesteuerten, elektrisch betriebenen Toren ist eine Reduzierung auf 3 m zulässig. Der Stauraum vor Garagen darf nicht für Stellplätze vorgesehen werden. Der Stauraum muss zur öffentlichen Verkehrsfläche offen sein.
Auch wenn die Zu- und Abfahrt nicht unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt oder ein Stauraum für die freie Zufahrt nicht gefordert wird (§ 2 Abs. 1 und 2 GaStellV) müssen überdachte Stellplätze und Garagen ungeachtet der Regelung des § 4 zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Mindestabstand von ~~3~~ 1,50 m einhalten.

7) Senkrecht- und Schrägparkflächen an Bundes- und Staatsstraßen sind nur in einem Abstand von mindestens 2 m vom Fahrbahnrand zulässig, sofern die Zufahrt von der Straße aus erfolgt.

~~8) Tiefgaragen und Stellplätze sind so anzulegen, so dass tiefwurzelnde Bäume gepflanzt werden können.~~

9) Stellplätze ~~sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen~~ sind in wasserdurchlässiger und biologisch aktiver Befestigungsart herzustellen (z.B. Pflasterrasen, Schotterrasen, wassergebundene Decke). ~~Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind von nahegelegenen Wohnbereichen und zur Grundstücksgrenze durch Bepflanzung (Hecke aus standortheimischen Laubsträuchern) abzuschirmen.~~

10) Stellplätze sind durch standortheimische Laubbäume zu gliedern (mind. 1 Baum je 5 Stellplätze, Mindestpflanzfläche 10 m², Stammumfang mind. 16-18 cm); die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren zu schützen.

11) Im Rahmen der Anlegung von Stellplätzen und Garagen ist das natürliche Gelände auf dem Baugrundstück zu erhalten.

§ 4
Grenzgaragen, äußere Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen

1) Garagen benachbarter Grundstücke sollen zusammengefasst und einheitlich gestaltet werden. Soweit eine Zusammenfassung nicht möglich ist, sollen Einzelgaragen in das Hauptgebäude integriert oder hieran angebunden werden.

2) Grenzgaragen sind in der Regel so anzuordnen, dass auf dem Nachbargrundstück profilgleich angebaut werden kann. Eine sägezahnähnliche Dachform ist zu vermeiden.

3) Wenn eine Garage auf dem Nachbargrundstück bereits vorhanden ist, soll die Grenzgarage hieran profilgleich angebaut werden.

4) Fassaden mit Riemchen-, Kunststoff-, Metall- oder sonstigen künstlichen Plattenverkleidungen sowie rohem Sichtmauerwerk sind unzulässig.
~~Die Garagen sind mit weiß oder farblich zurückhaltend geputztem Mauerwerk bzw. mit entsprechend verputzter Betonoberfläche herzustellen. Der Sockel darf nicht abgesenkt werden. Unzulässig sind unruhige Putze, Riemchenverkleidungen, rohes Sichtmauerwerk, Kunststoff-Metall- oder künstliche Plattenverkleidungen. Soweit es der Eigenart der näheren Umgebung entspricht, sind die Giebelflächen und / oder die Außenwände der Garagen mit Holz zu verkleiden (senkrechte überlukte Schalung). Die Farbgestaltung hat möglichst zurückhaltend und natürlich zu erfolgen. Soweit vom Markt Holzkirchen bzw. vom Kreisbauamt Farbmuster für die Holzgestaltung aufgelegt werden, auf die durch ortsübliche Bekanntmachung hingewiesen wurde, sind diese für die Farbgestaltung bindend. Garagen sind mit einfachen Holztoren auszustatten. Garagenwände sowie die Überdachung und die Umfassungswände von überdachten Stellplätzen sind mit Rank- und Klettergewächsen zu bepflanzen.~~

5) Bei Garagen ~~sind~~ mit Satteldächern ~~mit~~ ist der First über die Längsseite anzuordnen, diese sind mit Ziegel oder Betondachpfannen einzudecken. Die Dachneigung und die Dachdeckung von Garagen ~~ist~~ soll der Dachneigung und Dachdeckung eines auf dem Grundstück vorhandenen Hauptgebäudes ~~anzugleichen~~ angeglichen werden. Bei Grenzgaragen, die giebelständig zur Grenze errichtet werden, darf eine Dachneigung von 30° nicht überschritten werden.

6) Bei Garagen mit Flachdächern sind diese als Gründächer auszubilden.

7) Bei Carports sind auch Flachdächer zulässig.

8) Für die Gestaltung der Überdachung von Tiefgaragenrampen gelten die vorgenannten Bestimmungen sinngemäß.

~~§ 5~~
~~Zulässigkeit von Grenzgaragen im Sinn des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO~~

~~1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist eine Grenzgarage im Sinn des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden~~

~~2) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch ist eine Grenzgarage im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zulässig, wenn der Bebauungsplan oder die Satzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für Garagen durch eine Baulinie oder Baugrenze oder durch Satzungstext eine Grenzbebauung ausdrücklich vorschreibt oder zulässt. Fehlt es im Bebauungsplan oder in der Satzung an der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche so gelten - insbes. im Rahmen der Zulassung einer Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO - für die Zulässigkeit der Grenzgarage die Vorschriften dieser Satzung über die Lage von Garagen (§ 3, § 6).~~

~~§ 6~~
~~Besondere Anforderungen an Grenzgaragen~~

~~1) Grenzgaragen sind grundsätzlich so anzuordnen, dass auf dem Nachbargrundstück angebaut werden kann. Zu diesem Zweck sind Grenzgaragen grundsätzlich giebelständig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise kann ein traufständiger Grenzanbau zugelassen werden, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Grenzanbau nicht möglich ist oder aus gestalterischen Gründen ein Garagenanbau unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes gefordert wird.~~

~~2) Wenn ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits an der Grenze vorhanden ist, muss die Grenzgarage hieran angebaut werden; bei einem Zusammenbau sind die Gebäude hinsichtlich Stellung, Höhe, Dachneigung und Gestaltung aufeinander abzustimmen (profilgleicher Anbau).~~

~~3) Eine Grenzbebauung ist unzulässig, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude einen derart geringen Abstand zur Grundstücksgrenze einhält, dass eine in Widerspruch zu Art. 3 BayBO stehende enge Reihe entsteht oder der im geringen Abstand rechtmäßig auf dem Nachbargrundstück errichtete Wohnbereich beeinträchtigt wird (Belichtung, Besonnung, Geräuschimmissionen, Einmauerungs- bzw. Riegelwirkung für Wohnräume Und Außenwohnbereich); eine Abweichung kann zugelassen werden, wenn sie auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den Anforderungen der Gesundheitspflege, der Reinlichkeit und der Feuersicherheit vereinbar ist.~~

~~4) Die Vorschriften für Grenzgaragen gelten auch für Überdachungen von Tiefgaragenrampen an der Grundstücksgrenze.~~

~~5) Im Übrigen finden für Grenzgaragen auch die Bestimmungen der §§ 2 und 3 Anwendung.~~

§ ~~7~~5
Abstellplätze für Fahrräder

~~Werden Gebäude mit insgesamt mehr als drei Wohnungen errichtet, so sind auf dem Baugrundstück im Bereich der Hauseingänge Abstellplätze für Fahrräder in einer der Zahl der Wohnungen entsprechenden Anzahl herzustellen. Darüberhinaus sind außerhalb der Wohnungen leicht und von den Verkehrsflächen auf kurzem Weg zugängliche Abstellräume für Fahrräder zu schaffen (1 Fahrradabstellplatz je 25 m² Wohnfläche). Werden Gebäude mit 0gewerblicher Nutzung oder einer in Art. 48 BayBO aufgeführten Nutzung errichtet, so sind in der Nähe der Gebäudeeingänge Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe herzustellen. Die Zahl der herzustellenden Abstellplätze für Fahrräder soll 20 vom Hundert des Kfz-Stellplatzbedarfs nicht unterschreiten. Soweit Gründe der Baugestaltung nicht entgegenstehen, sind die Abstellplätze für Fahrräder mit einem Witterungsschutz zu versehen.~~

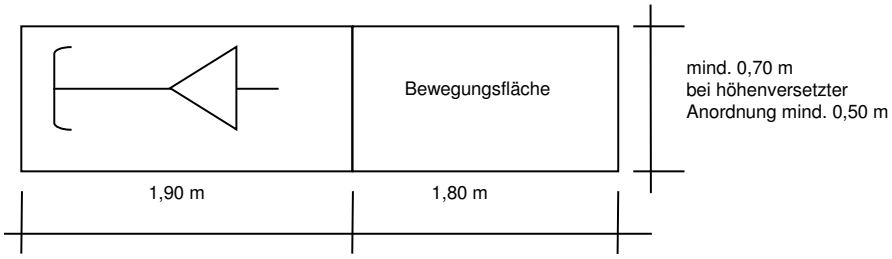
1) Bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf dem Baugrundsstück herzustellen und bereitzuhalten. Diese Fahrradabstellplätze müssen dauerhaft zur Verfügung stehen.
2) Die Zahl der erforderlichen Fahrradstellplätze ist anhand der in Anlage 1 zu dieser Satzung angegebenen Richtzahlen zu ermitteln und ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Bei Bauvorhaben mit unterschiedlichen Hauptnutzungen sind die jeweiligen Richtzahlen (bezogen auf die verschiedenen Nutzungsabschnitte) getrennt zu ermitteln und die jeweiligen Zahlen zu addieren.
3) Die Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze für alle übrigen Anlagen und

Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist durch sinngemäße Heranziehung einer oder mehrerer vergleichbarer Anlagen oder Nutzungen aus der Anlage 1 zu ermitteln.

4) Bei Nutzungen gem. Anlage 1, Punkte 1, 2 und 4.3 sind 10% der erforderlichen Fahrradabstellplätze als Flächen für Lastenräder und Fahrradanhänger auszubilden (3 m²/Lastenrad). Bei Nutzungen gem. Analge 1, Punkte 7.1, 7.2 und 8 sind 5% der erforderlichen Fahrradabstellplätze als Flächen für Lastenräder und Fahrradanhänger auszubilden.

5) Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein, sie sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Vorhabens angeordnet werden.

6) Ein Abstellplatz für ein Fahrrad muss bei ebenerdiger Aufstellung mindestens 1,90 m lang und 0,70 m breit sein (vgl. Darstellung). Bei höhenversetzter Anordnung der Fahrradabstellplätze genügt eine Breite von 0,50 m, sofern hierfür entsprechende Fahrradständer verwendet werden. Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche mit einer Tiefe von mindestens 1,80 m direkt zugänglich sein, auch wenn die benachbarten Fahrradabstellplätze belegt sind.



Bei Anwendung von sog. Anlehnbügeln können pro Bügel zwei Fahrräder nachgewiesen werden. Hierfür ist eine Breite von 0,80 m pro Bügel erforderlich (siehe auch DIN 79008).

7) Bei Wohngebäuden ab vier Wohneinheiten sind überdachte, umschlossene und absperrbare Räume zum Einstellen der Fahrräder in ausreichender Größe herzustellen und bereitzuhalten. 40% dieser Stellplätze sind oberirdisch herzustellen (z.B. als Fahrradhaus)

8) Überdachte und umschlossene Fahrradstellplätze müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

9) Bei Nutzungen gemäß Anlage 1, Nrn. 4, 5, 6 und 7 sind 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze als überdachte Abstellplätze herzustellen.

10) Fahrradabstellplätze, die frei zugänglich sind, sind mit Fahrradständern auszurüsten, in denen ein Fahrrad kippsicher und ohne die Gefahr einer Verformung eines Laufrades steht. Die Fahrradständer müssen ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen. Es ist nachzuweisen, dass die Fahrradständer der DIN 79008 entsprechen.

11) Soweit die Fahrradabstellplätze in Kellern oder Tiefgaragen nachgewiesen werden, muss entweder eine ausreichend dimensionierte befahrbare Rampe oder eine Treppe mit seitlicher Rampe von mindestens 1,25 m Breite und einer Neigung von max. 10 % vorhanden sein. Am unteren Ende der Rampe ist ein ausreichend dimensionierter ca. 2,50 m langer, waagerechter, überdachter Vorplatz anzuordnen. Verläuft die Fahrradrampe unmittelbar parallel zur TG-Rampe, darf die Neigung bis zu 15% betragen.

12) In begründeten Fällen können Abweichungen zugelassen werden.

§ ~~8~~6
Sonstige Vorschriften, Abweichungen

~~Die Satzung lässt im Übrigen die für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen geltenden sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften unberührt.~~

1) Die Satzung lässt im Übrigen die für Kfz-Stellplätze, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports), Garagen und Fahrradabstellplätze geltenden sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften unberührt. Art. 63 BayBO bleibt unberührt.

2) Diese Satzung ersetzt den Bebauungsplan Nr. 81, zuletzt in Kraft getreten am 03.08.2009.

§ ~~9~~7
Inkrafttreten

Diese ~~Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung~~ Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

MARKT HOLZKIRCHEN
Holzkirchen, den

_____
Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Die vom Marktgemeinderat Holzkirchen am xxx.2020 beschlossene Satzung wurde am xxxx in der Verwaltung des Marktes Holzkirchen während der allgemeinen Geschäftsstunden zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde am xxx durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Der Anschlag wurde am …….. wieder entfernt.

Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 (Kfz-Stellplätze) und § 5 Abs. 2 (Fahrradabstellplätze - FabS)

	Art der Nutzung	Zahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze	Sonderregelungen/ Anmerkung	Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze (FabS)
1.	**Wohngebäude**			
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	2 je WE		- ab 4 WE siehe 1.2
1.2	Mehrfamilienhäuser			
	~~Durchschnittliche Wohnungsgröße bis 80 m²~~	~~1,5 Stpl. je WE~~		
	~~Durchschnittliche Wohnungsgröße über 80 m²~~	~~2 Stpl. je WE~~		
	unter 40 m² Wohnfläche	1 je WE		1 je WE
	unter 60 m² Wohnfläche	1 je WE		2 je WE
	60 m² bis 100 m² Wohnfläche	1,5 je WE		3 je WE
	über 100 m² Wohnfläche	2 je WE		4 je WE
	nachträglicher Dachgeschossausbau	1 je WE		2 je WE
1.3	Anlagen des betreuten Wohnens / Altenwohnungen u. vergleichbare Wohnformen	~~0,8~~ 0,4 je WE 1 je 15 Betten		0,5 je WE bzw. 1 je 15 Betten
2.	**Verkaufsstätten**			
	Läden, Waren-, Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren			
	bis 250 m² Verkaufsfläche	1 je ~~30~~ 40 m² VK	ab 500 m² VK mind. 1 LKW-Stellplatz	1 je 50 m² VK
	250 bis 700 m² Verkaufsfläche	1 je ~~20~~ 30 m² VK		
	über 700 m² Verkaufsfläche	1 je ~~15~~ 20 m² VK		
3.	**Beherbergungsbetriebe, Gaststätten, Vergnügungsstätten**			
3.1	Hotels, Pensionen u.a. Beherbergungsbetriebe,	~~1 je Einzel-/ Doppelzimmer~~ 1 je 4 Betten		1 je 20 Betten
3.2	Gaststätten	1 je ~~10~~ 30 m² Gastraumfläche (einschl. Thekenbereich)	ab 400 m² Gastraumfläche mind. 1 Bus-Stpl.; Freischankfläche: bis zur Größe der im Gebäude liegenden Gastraumfläche wird von einer Wechselnutzung ausgegangen	1 je 10 m² Gastraumfläche (einschl. Thekenbereich) Freischankfläche: 1 je 20 m²
3.3	Discotheken, Pubs, Tanz-Nachtlokale, Spielsalons und sonstige Vergnügungsstätten	1 je ~~5~~ 20 m² NF		1 je 10 m²NF
4.	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung und Erwachsenenbildung**			
4.1	~~allgemeinbildende und weiterführende Schulen~~ Grund-, Mittel-, Realschulen und	~~2~~1 je Klasse		10 je Klassenzimmer

	Gymnasien			
4.2	~~für Klassen mit Schülern von 18 Jahren u. älter – bei Schulen von überörtlicher Bedeutung~~ Berufsbildende Schulen, FOS/BOS/BAS	5 je Klasse		10 je Klassenzimmer
4.3	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dergl.	2 je Gruppe	min. 4 Stpl.	2 je Gruppe, jedoch min. 4
4.4	Einrichtungen der Erwachsenenbildung, Volkshochschulen u. dergl.	5 je ~~Kurs /~~ Seminarraum		5 je Seminarraum

5.	**Gewerbliche Anlagen**			
5.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 je ~~50~~ 70 m² NF; mindestens 1 je 3 Beschäftigte	ab 400 m² NF: 1 Lkw-Stpl.	1 je 2 Beschäftigte
5.2	Lagerhallen, -räume, -plätze	1 je ~~80~~ 100 m² NF; mindestens 1 je 3 Beschäftigte	ab 400 m² NF: 1 Lkw-Stpl.	1 je 2 Beschäftigte
5.3	Speditionsbetriebe	mindestens 1 je 3 Beschäftigte	Anzahl der Lkw-Stpl. entsprechend der Anzahl firmeneigener Fahrzeuge	1 je 2 Beschäftigte
5.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- und Reparaturstand; mindestens 1 je 3 Beschäftigte	die Kfz- Stellplatzzahl erhöht sich um 100 v.H., wenn mit dem Betrieb ein Kfz-Handel verbunden ist	1 je 2 Beschäftigte

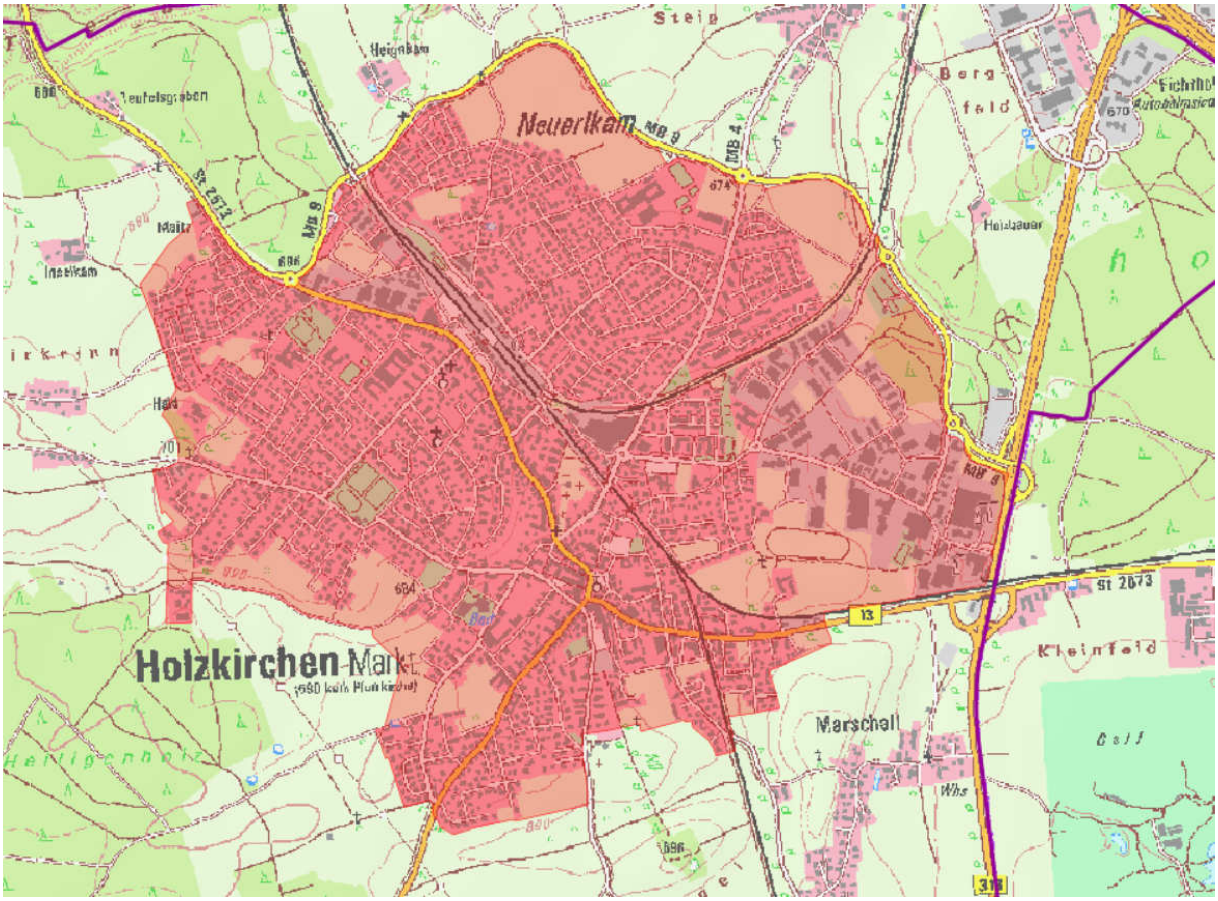
6.	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**			
6.1	Büro- und Verwaltungsräume	1 je 30 m² NF		1 je 30 m² NF
6.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Arztpraxen, Krankengymnastikpraxen u.ä.)	1 je ~~20~~30 m² NF		1 je 20 m² NF

7.	**Sportstätten**			
7.1	Sportplätze mit Besucherplätzen	1 je 300 m² Sportfläche zusätzl. 1 je ~~10~~ 15 Besucherplätze		1 je 250 m² Sportfläche zusätzl. 1 je 5 Besucherplätze
7.2	Sporthallen mit Besucherplätzen	1 je 50 m² Hallenfläche, zusätzlich 1 je ~~10~~ 15 Besucheplätze		1 je 30 m² Hallenfläche, zusätzlich 1 je 5 Besucherplätze
7.3	Fitnesscenter / Saunen	1 je 20 m² NF		1 je 15 m² NF

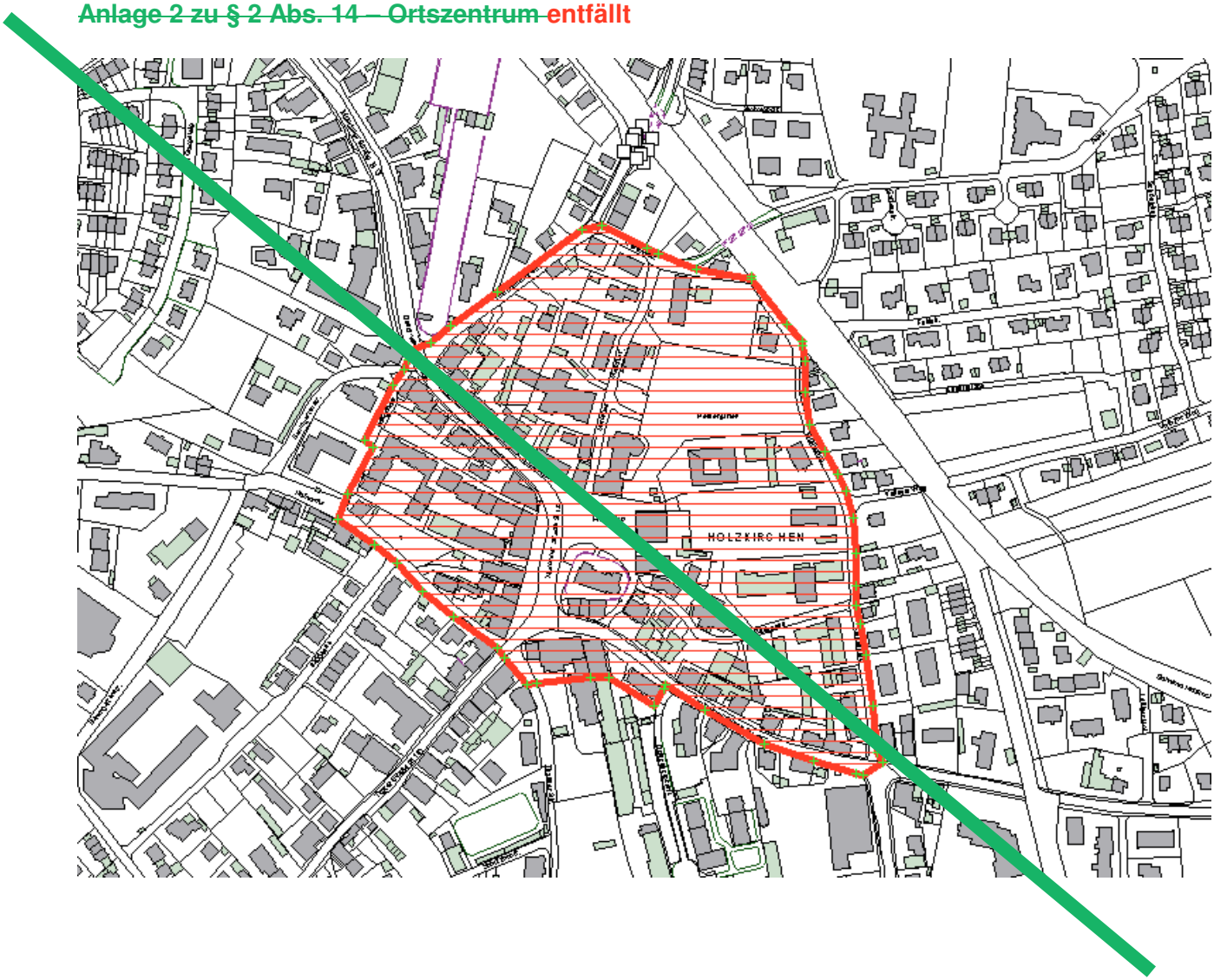
8.0	**Versammlungsstätten**			
	Theater, Kino, Vortragssäle, Mehrzweckhallen, u.ä.	1 je 5 Sitzplätze		1 je 5 Sitzplätze

Erläuterungen:
WE = Wohneinheit
VK = Verkaufsnutzfläche
NF = Nutzfläche nach ~~DIN 277 Teil 2~~ DIN 277 Teil 1
Stpl. = Stellplatz/Stellplätze

Anlage 2 zu § 2a Abs. 1
Geltungsbereich für Mobilitätskonzept



~~Anlage 2 zu § 2 Abs. 14 – Ortszentrum~~ entfällt



Verfahrensvermerke

- Der Bauausschuss der Marktgemeinde hat am 13.10.2016 die Einleitung des vereinfachten Bebauungsplanänderungsverfahrens beschlossen.
  Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 13.10.2016 wurde in der Zeit vom 13.01.2017 bis 17.02.2017 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Gleichzeitig wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung am xx behandelt und abgewogen.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom xx wurde
  in der Zeit vom xx bis xx erneut öffentlich ausgelegt. (§ 4a Abs. 3 BauGB). Gleichzeitig wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde in der Sitzung am xx behandelt und abgewogen.
- Der Marktgemeinderat hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 i.d.F. vom xx am xx als Satzung beschlossen (§ 10 Abs.1 BauGB).
- Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am xx durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie des § 215 Abs.1 BauGB und darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.81 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Holzkirchen, den _____ MARKT HOLZKIRCHEN