



MARKT HOLZKIRCHEN

SATZUNG

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

(1. Änderung)

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 § 4 G vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

§ 1

Geltungsbereich

- 1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das gesamte Gemeindegebiet, soweit nicht in anderen Vorschriften anderweitige Bestimmungen für deren Geltungsbereich getroffen werden; im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 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) sowie für Abstellplätze für Fahrräder (sachlicher Geltungsbereich).

§ 2

Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht (Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2, Abs. 2 Satz 2 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 die Baumaßnahme im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens der Marktgemeinde 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) 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.
 - 6) 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.

- 7) Im Rahmen der Errichtung von Tiefgaragen sind mindestens 10% der notwendigen Stellplätze oberirdisch nachzuweisen.
- 8) Bei Anlagen mit regelmäßigem Zu- und Auslieferverkehr ist eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen herzustellen. Das gilt sinngemäß für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Omnibusse zu erwarten ist
- 9) Für körperbehinderte Menschen müssen bei den Anlagen nach Art. 48 BayBO 3 % der Pkw-Stellplätze, jedoch mindestens einer, behindertengerecht gemäß DIN 18040 Teil 1 und Teil 2 hergestellt werden.
- 10) 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 gegebenen Möglichkeiten auf dem Baugrundstück die erforderlichen Stellplätze nicht geschaffen werden können.
- 11) 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.
- 12) Die Ablössungssumme für notwendige Stellplätze beträgt 12.000 € je Stellplatz.

§ 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

Beschaffenheit von Stellplätzen, Carports und Garagen

- 1) Der Standort von Stellplätzen, Carports und Garagen ist so zu wählen, dass diese auf kürzestem Weg von der öffentlichen Verkehrsfläche erreicht werden können und unnötige Bodenversiegelungen vermieden werden.
- 2) Einstellplätze für Kfz müssen gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Die Mindestmaße der GaStellV für Stellplätze und Fahrgassen sind einzuhalten.
- 3) Vor Garagentoren und die freie Zufahrt zu Grundstücken und Stellplätzen hindernden Anlagen (z.B. Gartentore) ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten. Bei Verwendung von ferngesteuerten, elektrisch betriebenen Toren ist eine Reduzierung auf 3,00 m zulässig. Der Stauraum vor Garagen darf nicht für Stellplätze vorgesehen werden und muss zur öffentlichen Verkehrsfläche offen sein.
- 4) Vor Carports ist ein Stauraum von 3,00 m freizuhalten. Der Stauraum darf nicht für Stellplätze vorgesehen werden und muss zur öffentlichen Verkehrsfläche offen sein.
- 5) Garagen und Carports bei denen die direkte Zu- und Abfahrt nicht unmittelbar über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt, müssen mit einem (seitlichen) Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
- 6) Senkrecht- und Schrägparkflächen an Bundes- und Staatsstraßen sind nur in einem Abstand von mindestens 2,00 m vom Fahrbahnrand zulässig, sofern die Zufahrt von der Straße aus erfolgt.
- 7) Stellplätze sind in wasserdurchlässiger und biologisch aktiver Befestigungsart herzustellen (z.B. Pflasterrasen, Schotterrassen, wassergebundene Decke).
- 8) Stellplätze sind durch standortheimische Laubbäume zu gliedern (mind. 1 Baum je 5 Stellplätze, Mindestpflanzfläche 10 m², Stammumfang mind. 16 cm - 18 cm); die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren zu schützen.
- 9) Im Rahmen der Anlegung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist das natürliche Gelände auf dem Baugrundstück zu erhalten.

§ 4

Gestaltung von Garagen und Carports

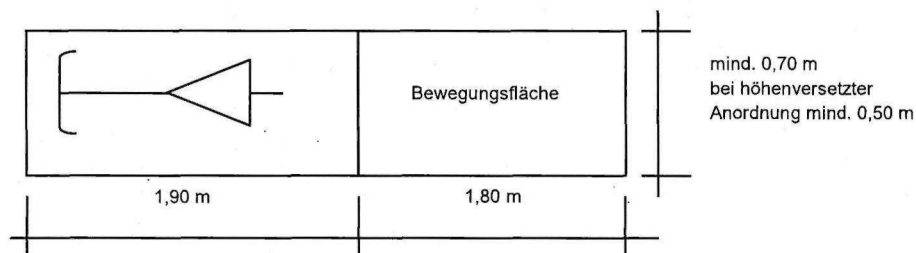
- 1) Grenzgaragen oder -carports sollen zusammengefasst und einheitlich gestaltet werden.
- 2) Grenzgaragen und -carports sind in der Regel so anzuordnen, dass auf dem Nachbargrundstück profilgleich angebaut werden kann. Eine sägezahnähnliche Dachform ist zu vermeiden.
- 3) Wenn eine Garage oder ein Carport auf dem Nachbargrundstück bereits vorhanden ist, soll hieran profilgleich angebaut werden.
- 4) Fassaden mit Riemchen-, Kunststoff-, Metall- oder sonstigen künstlichen Plattenverkleidungen sowie rohem Sichtmauerwerk sind unzulässig.
- 5) Bei Garagen und Carports mit Satteldächern ist der First über die Längsseite anzuordnen, diese sind mit Ziegel oder Betondachpfannen einzudecken. Die Dachneigung und die Dachdeckung von Garagen soll der Dachneigung und Dachdeckung eines auf dem Grundstück vorhandenen Hauptgebäudes angeglichen werden. Bei Grenzgaragen, die giebelständig zur Grenze errichtet werden, darf eine Dachneigung von 30° nicht überschritten werden.
- 6) Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Diese sind als begrüntes Dach oder als flaches Solardach auszubilden.
- 7) Die Errichtung von Zelt-, Klapp-, Faltgaragen oder mobilen Carports ist unzulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports mit Zeltdächern ist unzulässig.
- 8) Für die Gestaltung der Überdachung von Tiefgaragenrampen gelten die vorgenannten Bestimmungen sinngemäß.

§ 5

Abstellplätze für Fahrräder

- 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 Baugrundstück 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. Anlage 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 ein Abstand von 1,20 m zwischen den Bügeln erforderlich.

- 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, 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.

§ 6

Sonstige Vorschriften, Abweichungen

- 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 ändert die Satzung zur Regelung der Zulässigkeit und Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen, bekannt gemacht am 18.12.2020.
- 3) In begründeten Fällen können Abweichungen von dieser Satzung zugelassen werden.

§ 7

Ordnungswidrigkeit

Zu widerhandlungen gegen die Regelung dieser Ortssatzung können gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

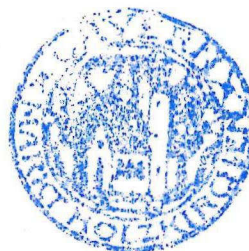
§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

MARKT HOLZKIRCHEN
Holzkirchen, den 07.04.2022

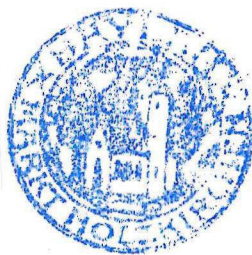
Christoph Schmid, erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die vom Marktgemeinderat Holzkirchen am 29.03.2022 beschlossene Satzung wurde am 08.04.2022 in der Verwaltung des Marktes Holzkirchen während der allgemeinen Geschäftsstunden zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde am 22. APR. 2022 durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Der Anschlag wurde am 23. MAI 2022 wieder entfernt.

MARKT HOLZKIRCHEN
Holzkirchen, 22. APR. 2022



Christoph Schmid, erster Bürgermeister

**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 Fahrradabstell- plätze (FabS)
--	-----------------	---	--------------------------------	--

1. Wohngebäude				
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	2 je WE		- ab 4 WE siehe 1.2
1.2	Mehrfamilienhäuser			
	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	0,4 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 40 m² VK	ab 500 m² VK mind. 1 LKW-Stellplatz	1 je 50 m² VK
	250 bis 700 m² Verkaufsfläche	1 je 30 m² VK		
	über 700 m² Verkaufsfläche	1 je 20 m² VK		

3. Beherbergungsbetriebe, Gaststätten, Vergnügungsstätten				
3.1	Hotels, Pensionen u.a. Beherbergungsbetriebe,	1 je 4 Betten		1 je 20 Betten
3.2	Gaststätten	1 je 30 m ² Gastraumfläche (einschl. Thekenbereich)	ab 400 m ² Gastraumfläche mind. 1 Bus-Stpl.; Freischankfläche: bis zur Größe der im Gebäude liegenden Gastraumfläche wird von einer Wechselnutzung ausgegangen	1 je 10 m ² Gast- raumfläche (einschl. Theken- bereich) Freischankfläche: 1 je 20 m ²
3.3	Discotheken, Pubs, Tanz- Nachtlöke, Spielsalons und sonstige Vergnügungsstätten	1 je 20 m ² NF		1 je 10 m ² NF

4. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung und Erwachsenenbildung				
4.1	Grund-, Mittel-, Realschulen und Gymnasien	1 je Klasse		10 je Klassenzimmer
4.2	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 Erwachsenen- bildung, Volkshochschulen etc.	5 je Seminarr aum		5 je Seminarraum

5. Gewerbliche Anlagen				
5.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 je 70 m ² NF; mindestens 1 je 3 Beschäftigte	ab 400 m ² NF: 1 Lkw-Stpl.	1 je 2 Beschäftigte
5.2	Lagerhallen, -räume, -plätze	1 je 100 m ² NF; mindestens 1 je	ab 400 m ² NF: 1 Lkw-Stpl.	1 je 2 Beschäftigte

		3 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 Reparatur- stand; mindestens 1 je 3 Beschäftigte	die Kfz- Stellplatz- zahl erhöht sich um 100 v.H., wenn mit dem Betrieb ein KfzHandel verbunden ist	1 je 2 Beschäftigte

6. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen				
6.1	Büro- und Verwaltungsräume	1 je 30 m ² NF		1 je 30 m ² NF
6.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Arztpraxen, Krankengymnastik- praxen u.ä.)	1 je 30 m ² NF		1 je 20 m ² NF

7. Sportstätten				
7.1	Sportplätze mit Besucherplätzen	1 je 300 m ² Sportfläche zusätzl. 1 je 15 Besucherplätze		1 je 250 m ² Sportfläche zusätzl. 1 je 5 Besucherplätze
7.2	Sporthallen mit Besucherplätzen	1 je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze		1 je 30 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 je 5 Besucherplätze
7.3	Fitnesscenter / Saunen	1 je 20 m ² NF		1 je 15 m ² 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 1

Stpl. = Stellplatz/Stellplätze

Geltungsbereich für Mobilitätskonzept

