



MARKT HOLZKIRCHEN

Vereinfachte Änderung **BEBAUUNGSPLAN NR. 81** 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

SATZUNG

§ 1 Geltungsbereich

- 1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das gesamte Gemeindegebiet, soweit nicht in den 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, Garagen (Art. 47 Abs. 1 BayBO, §1 GaStellV) und Abstellplätze für Fahrräder - (sachlicher Geltungsbereich).

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

- 1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO bemisst sich nach der Anlage 1 zu dieser Satzung. 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) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.

-
- 5) 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.
 - 6) Der Stellplatzbedarf für Wohngebäude darf nur zu 50 von Hundert durch Garagen gedeckt werden (= 1 Stpl je Wohneinheit). Der darüber hinausgehende 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 Boden zu erwarten sind.
 - 7) Im Rahmen der Errichtung von Tiefgaragen sind mindestens 20 von Hundert 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.
 - 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 Autobusse zu erwarten ist.
 - 9) In überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den auf dem Grundstock 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.
 - 10) Für Körperbehinderte müssen bei den Anlagen nach Art. 48 BayBO mindestens 3 von Hundert der Pkw-Stellplätze behindertengerecht (§ 4 Abs. 1 Nr. 4 GaStellV, DIN 18024 Teil 2, DIN 18025 Teil 1 und 2) hergestellt werden. Diese Stellplätze sollen möglichst nahe zum Ausgang bzw. in Gebäudenähe liegen und sind besonders zu kennzeichnen.
 - 11) 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.
 - 12) 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.
 - 13) Eine Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht kommt nur in Betracht, wenn die vorgeschriebenen Stellplätze auf eine andere im Gesetz vorgesehene Art nicht hergestellt werden können, wenn die Zahl der abzulösenden Stellplätze 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.

14) Die Ablösungsbeträge für notwendige Stellplätze betragen:

- a) innerhalb des in der Anlage 2 durch Schraffur gekennzeichneten Ortszentrums: 10.250 € je Stellplatz
- b) außerhalb des Ortszentrums: 6.150 € je Stellplatz.

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

15) 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.

§ 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 Abweichung 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. 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 § 5 zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Mindestabstand von 3 m einhalten.
- 7) Tiefgaragen und Stellplätze sind so anzulegen, dass tiefwurzelnde Bäume gepflanzt werden können.

- 8) Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger und biologisch aktiver Befestigungsart herzustellen (z.B. Pflasterrasen, Schotterrassen, wassergebundene Decke). Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind von nahegelegenen Wohnbereichen und zur Grundstücksgrenze durch Bepflanzung (Hecke aus standortheimischen Laubsträuchern) abzuschirmen. Stellplätze sind durch standortheimische Laubbäume zu gliedern (mind. 1 Baum je 5 Stellplatz, Mindestpflanzfläche 10 m², Stammumfang mind. 16-18 cm); die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren zu schützen.
- 9) Im Rahmen der Anlegung von Stellplätzen und Garagen ist das natürliche Gelände auf dem Baugrundstück zu erhalten.

§ 4 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) 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 überluchte 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.
- 3) Garagen sind mit Satteldächern mit First über die Längsseite, eingedeckt mit Ziegel oder Betondachpfannen zu errichten. Die Dachneigung und die Dachdeckung von Garagen ist der Dachneigung und Dachdeckung eines auf dem Grundstück vorhandenen Hauptgebäudes anzugleichen. Bei Grenzgaragen, die giebelständig zur Grenze errichtet werden, darf eine Dachneigung von 30° nicht überschritten werden.
- 4) 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.
- 3) 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).
- 4) 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, Geräuschmissionen, 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.
- 5) Die Vorschriften für Grenzgaragen gelten auch für Überdachungen von Tiefgaragenrampen an der Grundstücksgrenze.
- 6) Im übrigen finden für Grenzgaragen auch die Bestimmungen der §§ 2 und 3 Anwendung.

§ 7 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 gewerblicher 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.

§ 8 Sonstige Vorschriften

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

§ 9 Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Holzkirchen, den 03.08.2009

MARKT HOLZKIRCHEN

von Löwis, 2. Bürgermeister

Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 – notwendige Stellplätze

Art der Nutzung	Zahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze	Sonderregelungen/ Anmerkungen
1. <u>Wohngebäude</u>		
1.1 Einfamilienhäuser Reihenhäuser Doppelhäuser	2 Stpl. je WE	
1.2 Mehrfamilienhäuser		
durchschnittliche Wohnungsgröße bis 80 m ²	1,5 Stpl. je WE	
durchschnittliche Wohnungsgröße über 80 m ²	2 Stpl. je WE	
1.3 Anlagen des betreuten Wohnens/ Altenwohnungen u. vergleichbare Wohnformen	0,8 Stpl. je WE	
2. <u>Verkaufsstätten</u>		
Läden, Waren-, Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren		
bis 250 m ² Verkaufsfläche Stpl.	1 Stpl. je 30 m ² VK	ab 500 m ² VK mind. 1 Lkw-
250 m ² 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 20 m ² VK	
über 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 15 m ² VK	
3. <u>Beherbergungsbetriebe, Gaststätten, Vergnügungs- stätten</u>		
Hotels, Pensionen u.a. Herbergungsbetriebe,	1 Stpl. je Einzel-/ Doppelzimmer	
Gaststätten	1 Stpl. je 10 m ² Gastraumfläche	ab 400 m ² Gastraumfläche mind. 1 Bus-Stpl. Freischankfläche: bis zur Größe der im Gebäude liegenden Gastraumfläche wird von einer Wechselnut- zung ausgegangen
Discotheken, Pubs, Tanz- Nachtlokale, Spielsalons und sonstige Vergnügungstätten	1 Stpl. je 5 m ² NF	
Imbisswägen	mind. 5 Stpl. je Imbisswagen	

Art der Nutzung	Zahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze	Sonderregelungen
4. <u>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung und Erwachsenenbildung</u>		
allgemeinbildende und weiterführende Schulen	2 Stpl. je Klasse	
für Klassen mit Schülern von 18 Jahren u. älter - bei Schulen von überörtlicher Bedeutung	5 Stpl. je Klasse	
Kindergärten, Kindertagesstätten u. dergl.	2 Stpl. je Gruppe	mind. 4 Stpl.
Einrichtungen der Erwachsenenbildung, Volkshochschulen u. dergl.	5 Stpl. je Kurs - / Seminarraum	
5. <u>Gewerbliche Anlagen</u>		
Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m ² NF	ergibt sich ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, gilt: 1 Stpl. je 3 Beschäftigte ab 400 m ² NF: 1 Lkw-Stpl.
Lagerhallen, -räume, -plätze	1 Stpl. je 80 m ² NF	ergibt sich ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, gilt: 1 Stpl. je 3 Beschäftigte. ab 400 m ² NF: 1 Lkw-Stpl.
Speditionsbetriebe		Anzahl der Lkw-Stpl. entsprechend der Anzahl firmeneigener Fahrzeuge
Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- u. Reparaturstand	die Kfz-Stellplatzzahl erhöht sich um 100 v.H., wenn mit dem Betrieb ein Kfz-Handel verbunden ist
6. <u>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</u>		
Büro- und Verwaltungsräume	1 Stpl. je 30 m² NF	
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Arztpraxen, Krankengymnastikpraxen u.ä.)	1 Stpl. je 20 m² NF	

Art der Nutzung	Zahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze	Sonderregelungen
-----------------	--	------------------

7. Sportstätten

Sportplätze mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m² Sportfläche zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze
Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m² Hallenfläche zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze
Fitnesscenter/Saunen	je Stpl. je 20 m² NF

8. **Versammlungsstätten**

Theater, Kino, Vortragssäle, Mehrzweckhallen u.ä.	1 Stpl. je 5 Sitzplätze
--	--------------------------------

Erläuterungen:

WE = Wohneinheit

VK = Verkaufsnutzfläche

NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

Stpl. = Stellplatz/Stellplätze

Anlage 2 zu § 2 Abs. 14 – Ortszentrum

