



## Gemeinde Röhrmoos

# Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Röhrmoos

(Garagen und Stellplatzsatzung GaStS)  
in der Fassung vom 25.01.2019

Aufgrund der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl, S. 796; BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl, S. 260) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl, S. 588, BayRS 2132-1-B) die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl, S. 523) geändert worden ist erlässt die Gemeinde Röhrmoos folgende

## Satzung

### § 1

#### Geltungsbereich, Begriffe

- (1) Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Röhrmoos. Soweit rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere rechtsverbindliche Satzungen nach dem Baugesetzbuch abweichende Regelungen, einschließlich zur Zahl der Stellplätze, treffen, gelten diese vorrangig.
- (2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen.

### § 2

#### Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen besteht,

- a) wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
- b) wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.



### **§ 3**

#### **Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht**

- (1) Die Verpflichtung nach § 2 wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen und Garagen auf dem Baugrundstück.
- (2) Die Stellplätze und Garagen können auch auf einem eigenen oder fremden Grundstück in der Nähe hergestellt werden. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt. In diesem Fall sind die Stellplätze zugunsten des Freistaates Bayern (vertreten durch das Landratsamt Dachau) rechtlich zu sichern.
- (3) Die Verpflichtung nach § 2 kann auch durch Abschluss eines Ablösungsvertrages mit der Gemeinde Röhrmoos nach Maßgabe des § 4 erfüllt werden, in dem sich der Bauherr zur Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze verpflichtet.
- (4) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Abs. 2 nicht errichtet werden, wenn das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist.

### **§ 4**

#### **Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Der Abschluss eines Ablösungsvertrages nach § 3 Abs. 3 liegt im Ermessen der Gemeinde Röhrmoos.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 12.500,00 € pro Stellplatz festgesetzt.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung oder Wirksamkeit der Genehmigungsfreistellung zur Zahlung fällig.

### **§ 5**

#### **Größe und Anzahl der Stellplätze**

- (1) Der Stellplatz für Kraftfahrzeuge in einer Garage muss mindestens 5,00 m lang sein. Die lichte Breite muss mindestens betragen:
  - a) 2,50 m, wenn keine Längsseite
  - b) 2,65 m, wenn eine Längsseite,
  - c) 2,75 m, wenn jede Längsseite  
des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist
  - d) 3,50 m, wenn der Stellplatz für Menschen mit Behinderung bestimmt ist.

Die Sätze 1 und 2 gelten für Stellplätze für Kraftfahrzeuge außerhalb von Garagen entsprechend. Er muss außerhalb einer Garage eine Länge von mindestens 5,50 m aufweisen, wenn er senkrecht in einem Winkel von 90 Grad zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird und an diese direkt angrenzt.

- (2) Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge bestimmt sich nach den Zahlen in der Anlage 1 zu dieser Vorschrift.



- (3) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser auf die nächsthöhere Zahl aufzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsarten sind die jeweiligen Stellplatzzahlen für jede Nutzungsart getrennt zu ermitteln und auf eine ganze Zahl aufzurunden und zu addieren.
- (4) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, gelten die Zahlen nach der Anlage zu § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung. Ist eine Nutzung auch in dieser Anlage nicht aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.
- (5) Für Anlagen, die öffentlich zugänglich sind oder für Anlagen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderung, von alten Menschen und Personen mit Kleinkindern genutzt werden, ist ein Teil der Stellplätze (1 von Hundert, mindestens jedoch 2 Stellplätze) nach Abs. 1 für diesen Personenkreis entsprechend auszugestalten. Öffentlich zugängliche Anlagen nach Satz 1 bestimmen sich nach Art. 48 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung, die anderen in Satz 1 genannten Anlagen nach Art. 48 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung.
- (6) Bei Wohngebäuden mit vier und mehr Wohneinheiten, von denen mindestens eine Wohneinheit barrierefrei hergestellt wird, ist mindestens ein Stellplatz als Stellplatz für Menschen mit Behinderung herzustellen. Je weitere 4 Wohneinheiten, die barrierefrei hergestellt werden, ist jeweils ein weiterer Stellplatz für Menschen mit Behinderung herzustellen. Diese Stellplätze sind unmittelbar an barrierefreien Eingangsbereichen, in Tiefgaragen in der Nähe von Aufzügen anzuordnen und entsprechend zu kennzeichnen sowie vom nicht berechtigten Verkehr frei zu halten.
- (7) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (8) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (9) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer u. ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (10) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

## § 6

### **Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

- (1) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Der Vorplatz vor Garagen/Carports (offener Stauraum) gilt somit nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung. Ausgenommen hiervon ist der Vorplatz vor Garagen von Einfamilienhäusern (auch Reiheneinzelhaus und Doppelhaushälfte) mit jeweils einer Wohneinheit, wenn die Garagen dem jeweiligen Einfamilienhaus unmittelbar zugeordnet sind und der Vorplatz eine Tiefe von mindestens 5,50 m aufweist.
- (2) Besucherstellplätze müssen gesondert kenntlich gemacht werden. Sie sind oberirdisch, gut zugänglich und nah zum öffentlichen Raum anzulegen.



- (3) Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf das notwendige Maß (max. 6,00 m) zu beschränken. Stellplätze sind aus diesem Grund so anzuordnen, dass diese über eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen und nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden können.  
Mehr als 3 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zufahrt und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.  
Zufahrten in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen sind grundsätzlich unzulässig.
- (4) Oberirdische Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Garagen und Tiefgaragen sind in durchlässigem Verbundpflaster oder als befestigte Vegetationsfläche herzustellen
- (5) Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen; dabei ist das Niederschlagswasser möglichst zu versickern. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

## **§ 7 Abweichung**

Von den Vorschriften dieser Satzung kann eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 3 BayBO erteilt werden.

## **§ 8 Inkrafttreten und Übergangsregelung**

- (1) Diese Satzung tritt zum 01.04.2019 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt gleichzeitig die Satzung der Gemeinde Röhrmoos vom 10.12.2008 außer Kraft.
- (3) Diese Satzung findet keine Anwendung auf Bauvorhaben, für die der Bauantrag bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung gestellt und für Bebauungsplanverfahren bei denen vor Inkrafttreten der Satzung ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Soweit gilt die Satzung der Gemeinde vom 10.12.2008 weiter. Entsprechendes gilt bei Genehmigungsfreistellungsverfahren mit dem Zeitpunkt des Eingangs der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde. Auf verfahrensfreie Bauvorhaben ist diese Satzung nicht anzuwenden, soweit mit deren Bau im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits begonnen wurde. Auch in diesem Fall gilt Satz 2 entsprechend.

Röhrmoos, den 14.03.2019  
GEMEINDE RÖHRMOOS

gez.  
Dieter Kugler  
Erster Bürgermeister



### Zahlen für die notwendigen Stellplätze:

#### 1. Wohngebäude:

1.1	Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser *7),	je Wohneinheit (WE): bis 40 qm Wohnfläche bis 155 qm Wohnfläche ab 156 qm Wohnfläche *8)	1 Stellplatz 2 Stellplätze 3 Stellplätze
1.2	Altenwohnungen, Altenwohnheime Altenheime	je 6 WE	1 Stellplatz
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	je WE	1 Stellplatz
1.4	Schwestern- u. sonstige Wohnheime	je 2 Betten	1 Stellplatz

#### 2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allg. *1)	je 20 qm Nettonutzfläche *9)	1 Stellplatz
2.2	Räume mit erhebl. Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Praxen und dgl.	je 15 qm Nettonutzfläche *9), jedoch mind. 1 Stellplatz je Aufenthaltsraum	1 Stellplatz

#### 3. Verkaufsflächen

3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser <b>bis</b> 400 qm Nettoverkaufsfläche	je 20 qm Nettoverkaufsfläche *2), *3), *10)	1 Stellplatz
3.2	Läden, Waren- und Geschäftshäuser <b>über</b> 400 qm Nettoverkaufsfläche	je 15 qm Nettoverkaufsfläche *2), *3), *10)	1 Stellplatz

#### 4. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

4.1	Gaststätten	je 10 qm Nettogastfläche *11)	1 Stellplatz
4.2	Diskotheken, Pubs und sonstige Vergnügungstätten	je 5 qm Nettonutzfläche *3)	1 Stellplatz
4.3	Hotels, Pensionen, Kurheime u.a. Beherbergungsbetriebe (für zugehörige Restaurationsbetriebe Zuschlag nach 4.1 unter Anrechnung der Wechselnutzung)	je Einzel- oder Doppelzimmer *3)	1 Stellplatz

#### 5. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

5.1	sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschule, Berufsfachschule	je Klasse	3 Stellplätze
-----	---	-----------	---------------



5.2	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	je Gruppe	2 Stellplätze
5.3	Jugendfreizeitheime und dgl.	je 5 Besucherpl.	1 Stellplätze

## 6. Gewerbliche Anlagen

6.1	Handwerks- und Industriebetriebe	je 40 qm Nettonutzfläche *4), *5)	1 Stellplatz
6.2	Lagerräume, Lagerplätze * 6)	je 80 qm * 4)	1 Stellplatz
6.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	je Wartungs- u. Reparaturstand	6 Stellplätze
6.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	je Pflegeplatz	6 Stellplätze
6.5	Kraftfahrzeugwaschplätze	je Waschplatz	5 Stellplätze

### Anmerkungen:

- \* 1) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Betracht.
- \* 2) Eine erforderliche Ladezone findet keine Anrechnung auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze.
- \* 3) Die Besucherstellplätze (davon 75 %) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- \* 4) Bei offensichtlichem Missverhältnis günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigte.
- \* 5) Die Besucherstellplätze (davon 30 %) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- \* 6) Nur selbständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 % der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt.
- \* 7) Bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 WE) sind für Besucher zusätzlich 20 % der geforderten Stellplätze nachzuweisen.
- \* 8) Die Wohnfläche wird nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung-WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung berechnet. Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume werden nicht auf die Wohnfläche angerechnet.
- \* 9) Nettonutzfläche ist die Fläche nach DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung, die sich aus der Nettoraumfläche abzüglich der Technik- und Verkehrsflächen ergibt.
- \*10) Nettoverkaufsfläche ist die Fläche des Verkaufsraumes, der von Kunden betreten werden kann.
- \* 11) Nettogastfläche, ist die Fläche, die von Gaststättenbesuchern betreten werden kann.

