

# **Satzung für die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und die Begrünung von oberirdischen Flächen in der Gemeinde Neubiberg**

## **(Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung – StFStS)**

vom 08. April 2014

Gemeinderatsbeschluss:	07. April 2014
Rechtsaufsichtliche Genehmigung:	entfällt
Anschlag an den Amtstafeln:	vom 10.04.2014 bis 30.04.2014
In-Kraft-Treten:	01. Mai 2014

### **Inhaltsübersicht:**

	Seite	
§ 1	Geltungsbereich	2
§ 2	Allgemeine Grundsätze	2
§ 3	Anzahl der Stellplätze und Fahrradstellplätze	3
§ 4	Nachweis und Beschaffenheit	3-4
§ 5	Abweichungen	4
§ 6	Ordnungswidrigkeiten	5
§ 7	In-Kraft-Treten	5
Anlage 1	Stellplatzbedarf	6-9
Anlage 2	Fahrradstellplatzbedarf	10

Die Gemeinde Neubiberg erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) folgende

## **Satzung für die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und die Begrünung von oberirdischen Flächen in der Gemeinde Neubiberg:**

Zur Konkretisierung der städtebaulichen Absichten und weil die allgemeinen Anforderungen der Bauordnung für die gegebenen örtlichen Verhältnisse nicht ausreichen, soll den Bauherren und Architekten ein detaillierter bzw. spezieller Stellplatzschlüssel für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder gegeben werden, den sie bei Bauvorhaben anzuwenden haben.

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Neubiberg.
- (2) In Gemeindegebieten, für die ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, gilt die Satzung insoweit, als im Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
- (3) Für öffentliche Stellplätze und öffentliche Straßen gelten gesonderte Vorschriften.

### **§ 2**

#### **Allgemeine Grundsätze**

- (1) Werden bauliche oder andere Anlagen errichtet, durch die ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (im weiteren Text als Stellplätze bezeichnet) und Abstellplätze für Fahrräder (im weiteren Text als Fahrradstellplätze bezeichnet) in der Anzahl herzustellen bzw. nachzuweisen, die sich aus der in den Anlagen festgesetzten Anzahl ergibt oder errechnet.
- (2) Bei Änderungen oder Ergänzungen baulicher Anlagen oder ihrer Nutzung (Nutzungsänderung) sind die durch die Änderung nachzuweisenden zusätzlichen Stellplätze nach den Anlagen 1 und 2 zu ermitteln. Diese Satzung findet für geringfügige Wohnraumerweiterungen keine Anwendung (z. B. Erker, Wintergärten, Dachaufbauten und vergleichbare bauliche Anlagen).

**§ 3****Anzahl der Stellplätze und Fahrradstellplätze**

- (1) Die in der Anlage 1 festgelegte Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und in der Anlage 2 festgelegte Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder entspricht dem durchschnittlichen Bedarf.
- (2) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in den Anlagen nicht erfasst sind, ist der jeweilige Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen, im Einzelfall unter sinngemäßer Anwendung mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen, zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit wiederkehrendem An- und Auslieferungsverkehr ist ein Stellplatz für Lastkraftwagen über 7,5 Tonnen nachzuweisen. Auf Ladezonen für den An- und Auslieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Gaststätten, Hotelbetriebe, Pensionen, Schulen, Heime und dergleichen, für die ein Autobusverkehr zu erwarten ist, ist für je 50 Sitzplätze oder 50 Betten ein Busstellplatz nachzuweisen.
- (5) Werden Anlagen unterschiedlich genutzt, so ist der jeweilige Stellplatzbedarf für jede Nutzung eigens zu ermitteln. Bei zeitlich getrennter Nutzung ist eine gegenseitige Anrechnung möglich (Wechselnutzung).
- (6) Die jeweilige Anzahl der Stellplätze und Fahrradstellplätze ist auf zwei Stellen nach dem Komma zu ermitteln und durch mathematische Rundung (bis 0,49 ist abzurunden, ab 0,50 ist aufzurunden) auf eine ganze Zahl festzusetzen.

**§ 4****Nachweis und Beschaffenheit**

- (1) Stellplätze können als offene Stellplätze oder als Stellplätze in Garagen, Carports oder Tiefgaragen hergestellt werden.
- (2) Offene Stellplätze und Einstellplätze sind entsprechend § 4 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.
- (3) Wenn ein Garagenvorplatz eine Mindestlänge von 5,00 m aufweist, wird er als halber Stellplatz für Kraftfahrzeuge anerkannt. Diese Regelung beschränkt sich auf die Berechnung des Stellplatzbedarfs für Wohnungen gemäß Ziffer 1 der Anlage 1.
- (4) Hintereinander angelegte Stellplätze werden nur dann als zwei Stellplätze angerechnet, wenn jeder Stellplatz ohne Überfahren des anderen Stellplatzes erreichbar ist.

- (5) Die Gesamtgröße aller offenen Stellplätze im Vorgartenbereich<sup>1</sup> darf zusammen maximal die Hälfte der Grundstücksbreite je Straßenzug einnehmen. Bei einer jeweiligen zum Straßenzug gerichteten Grundstücksbreite ab 21 m darf die Gesamtgröße aller offenen Stellplätze im Vorgartenbereich<sup>1</sup> nur ein Drittel der Grundstücksbreite je Straßenzug einnehmen.
- (6) Fahrradstellplätze sind im Vorgartenbereich<sup>1</sup> nur in untergeordneter Größe zulässig. Als untergeordnet gilt, bei einer Grundstücksbreite von mehr als 10 m, eine Fläche mit einer Breite bis zu 3,50 m und einer Tiefe von max. 2,10 m. Bei einer Grundstücksbreite von weniger als 10 m und bei Reihenmittelhäusern ist aufgrund der besonderen Grundstückszuschnitte eine Fläche mit einer Breite bis zu 2,00 m und einer Tiefe von 2,10 m zulässig. Überdachungen und Einhausungen für Fahrräder sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m zulässig. Sie dürfen mit transparenten Oberflächen oder nicht allseits umschlossen zur Ausführung kommen. Fahrradstellplätze sind einzugrünen.
- (7) Die Flächen für offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagen- Zu- und -Abfahrten sowie Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau) anzulegen. Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen und ist durch eine Entwässerungsrinne o. ä. an der Grundstücksgrenze abzufangen.
- (8) Bei Anlagen mit mehr als drei Stellplätzen ist an einem Ende der Stellplatzreihe und nach jedem 3. Stellplatz ein 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen mit mindestens einem Baum dritter Wuchsordnung (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder ein Großstrauch<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten.  
Zusätzlich ist bei Anlagen für Stellplätze im Vorgartenbereich<sup>1</sup> dort ab zwei Stellplätzen mindestens ein Baum (Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen.  
Die Verkehrssicherheit muss hierbei gewährleistet sein.
- (9) Tiefgaragen sind auf nicht überbauten Flächen mit mindestens 0,80 m zu überdecken und sind mit heimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.
- (10) Fahrradabstellanlagen in Gebäuden sind ebenerdig anzuordnen; bei Unterbringung in anderen Geschossen muss die Erreichbarkeit der Abstellanlage durch Befahren entsprechender Rampen oder Zufahrten gewährleistet sein.

## § 5

### Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Neubiberg (Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO), im Falle von verfahrensfreien Vorhaben durch die Gemeinde Neubiberg (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO), Abweichungen zugelassen werden.

## § 6

### Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen §§ 1-5 dieser Satzung verstößt.

## § 7

### In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am 01.05.2014 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg vom 03.07.2009 außer Kraft.

Gemeinde Neubiberg, den 08.04.2014

Günter Heyland  
Erster Bürgermeister

#### **<sup>1</sup> Begriffsdefinition Vorgartenbereich:**

*Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze für die Hauptgebäude, mindestens jedoch 5 m ab Straßenbegrenzungslinie. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht vorhanden, gilt alternativ die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, öffentlicher Grünfläche oder vergleichbar öffentlich wirkende Flächen. Ist eine vordere Baugrenze nicht vorhanden gilt die vordere Kante des Hauptgebäudes.*

#### **<sup>2</sup> Beispielliste für Bäume dritter Wuchsordnung und Großsträucher:**

*Kornelkirsche, Haselnuss, Eingriffiger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Sanddorn, Holzapfel, Steinweichsel, Traubenkirsche, Faulbaum, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Salweide, Grauweide, Reifweide, Knackweide, Lorbeerweide, Korbweide, Gemeine Eibe, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball*

### Anlage 1

zu §§ 2 und 3 der Satzung für die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge,  
Abstellplätze für Fahrräder und die Begrünung von oberirdischen Flächen  
in der Gemeinde Neubiberg:

#### Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge

Nr.	Verkehrsquelle	Anzahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in % oder Anzahl
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit jeweils max. 2 Wohneinheiten: a) Wohnungen bis 35 m <sup>2</sup> Wohnfläche b) Wohnungen über 35 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung  2 Stellplätze je Wohnung	
1.2	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Apartmenthäuser a) Wohnungen bis 35 m <sup>2</sup> Wohnfläche b) Wohnungen über 35 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche c) Wohnungen über 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung  1,5 Stellplätze je Wohnung  2 Stellplätze je Wohnung	ab 3 Wohneinheiten 10 % oberirdisch <sup>5</sup> , mind. 1 Stellplatz
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	---
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 10 Betten mind. 2 Stellplätze	75 %
1.5	Schwesterwohnheime	1 Stellplatz je 1,2 Betten mind. 3 Stellplätze	25 %
1.6	Arbeiterwohnheime	1 Stellplatz je 1,2 Betten mind. 3 Stellplätze	25 %
1.7	Altenwohnheime, Altenheime	1 Stellplatz je 6 Betten mind. 3 Stellplätze	75 %
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen <sup>1</sup></b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume (allgemein)	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	mind. 1 Stellplatz; zusätzlich je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche 1 weiterer Stellplatz

2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z. B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche	mind. 3 Stellplätze; zusätzlich je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche 1 weiterer Stellplatz
<b>3. Verkaufsstätten</b> <sup>1/2</sup>			
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser bis 300 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche; mind. 2 Stellplätze je Laden	---
3.2	Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 300 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	---
<b>4. Versammlungsstätten, Kirchen</b>			
4.1	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Vortragssäle, Musikschulen, priv. Sprachschulen)	1 Stellplatz je 4 Sitzplätze	---
4.2	Kirchen	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	---
<b>5. Sportstätten</b>			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplatz)	1 Stellplatz je 180 m <sup>2</sup> Sportfläche	---
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 180 m <sup>2</sup> Sportfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 8 Besucherplätze	---
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Hallenfläche	---
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 8 Besucherplätze	---
5.5	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stellplätze je Spielfeld	---
5.6	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 8 Besucherplätze	---
5.7	Minigolfplätze	8 Stellplätze je Minigolfanlage	---
5.8	Kegel-/Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	---
5.9	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche	---

<b>6.</b>	<b>Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten aller Art, Cafés, Stehausschänken, Diskotheken, Tanzlokale	1 Stellplatz je 5 m <sup>2</sup> Gastraumfläche	---
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime u. andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Betten; für Restaurantbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	---
6.3	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 5 Betten	---
<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten/Kliniken</b>		
7.1	Krankenanstalten von über- örtlicher Bedeutung (z. B. Schwerpunktkrankenhäuser), Kliniken von Privatbetreibern	1 Stellplatz je 2 Betten	60 %
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 3 Betten	60 %
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 1,75 Betten	33 %
7.4	Altenpflegeheime, Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 5 Betten	75 %
<b>8.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe <sup>3</sup>	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte	---
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze <sup>3</sup>	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte	---
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	---
8.4	Tankstellen mit Kfz-Pflegeplätzen	8 Stellplätze je Pflegeplatz	---
8.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen bzw. Waschanlagen <sup>4</sup>	5 Stellplätze je Waschanlage	---
8.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	5 Stellplätze je Waschplatz	---
<b>9.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung, sonstige Bildungseinrichtungen</b>		
9.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sondervolksschulen	1,5 Stellplätze je Klasse	



9.2	Sonstige allgemeinbildende, weiterführende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	2 Stellplätze je Klasse	
9.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler	
9.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stellplatz je 3-5 Studierende	
9.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Stellplatz je 20-30 Kinder; mind. 2 Stellplätze	
9.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
9.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungsstätten u. ä.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je Kleingarten	
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m <sup>2</sup>	

## Anlage 2

zu §§ 2 und 3 der Satzung für die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge,  
Abstellplätze für Fahrräder und die Begrünung von oberirdischen Flächen  
in der Gemeinde Neubiberg:

### Fahrradstellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Anzahl der Fahrradstellplätze
1.	Wohngebäude ab drei Wohnungen	2 Fahrradstellplätze je Wohnung
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Praxisräumen	1 Fahrradstellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche; mind. 2 Fahrradstellplätze
3.	Verkaufsstätten, Gaststätten	
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser bis 300 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 Fahrradstellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche; mind. 2 Fahrradstellplätze
3.2	Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 300 m <sup>2</sup> bis 800 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 Fahrradstellplatz je 60 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.3	Großflächige Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 800 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 Fahrradstellplatz je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.4	Gaststätten	1 Fahrradstellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
3.5	Hotels, Pensionen, Kurheime u. andere Beherbergungsbetriebe	1 Fahrradstellplatz je 4 Betten; für Restaurantbetrieb Zuschlag nach Nr. 3.4

#### **Anmerkungen zu Anlage 1 und 2:**

Alle Flächenangaben beziehen sich auf Nettoverkaufs- bzw. Nettonutzflächen (DIN 277 Teil 2). Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV.

- <sup>1</sup> Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Acht.
- <sup>2</sup> Ist die Lagerfläche größer als 10 % der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrflächen ein Zuschlag nach Ziffer Nr. 8.2 zu errechnen.
- <sup>3</sup> Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
- <sup>4</sup> Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.
- <sup>5</sup> Die Konkretisierung der Lage dient der Geeignetheit dieses Nachweises (Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO)