

# **Satzung zur Herstellung und Gestaltung von Tiefgaragen, Garagen, Kraftfahrzeugstellplätzen sowie zur Sonderregelung über die Berechnung der notwendigen Anzahl von Kraftfahrzeugstellplätzen und über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen im Bereich des Marktes Ottobeuren (Kfz-Stellplatz- & FAbS-Satzung) vom 16.09.2022**

Der Markt Ottobeuren erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.
- (2) Diese Satzung gilt ebenfalls für die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen im gesamten Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen. Diese Satzung gilt nicht für öffentliche Fahrradabstellplätze und für Fahrradabstellplätzen an öffentlichen Straßen

## **§ 2 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stell- und Fahrradabstellplätzen**

- (1) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stell- und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten. Die Anzahl richtet sich nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage. Diese Stell- und Fahrradabstellplätze müssen dauerhaft zur Verfügung stehen und sind für das jeweilige Objekt zweckgebunden.
- (2) Die jeweils erforderlichen Besucherstellplätze sind objektbezogen herzustellen und dürfen nicht veräußert oder vermietet werden.

## **§ 3 Anzahl der erforderlichen Stell- und Fahrradabstellplätze**

- (1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stell- und Fahrradabstellplätze ist anhand der Sonderregelung über die Berechnung von Kraftfahrzeugstellplätzen im Bereich des Marktes Ottobeuren zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden.
- (2) Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatz- und Fahrradabstellanlagenbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel des Abs. 1 auf eine ganze Zahl festzustellen. Das gilt nicht, wenn sich innerhalb desselben Gebäudes die verschiedenartige Nutzungsart aus betrieblichen Erfordernissen ergibt und die untergeordnete Fläche nicht mehr als 10 v. H. der übergeordneten Fläche beträgt.
- (3) Die Anzahl der erforderlichen Stell- und Fahrradabstellplätze für Vorhaben, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Anlage zur GASTellV für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

- (4) Als Verkaufsfläche ist die Fläche anzusetzen, die im Allgemeinen für Kunden zugänglich ist; dazu zählen nicht Schaufenster, Bereiche hinter der Verkaufstheke und Lagerräume, soweit diese nicht dem Verkauf dienen.
- (5) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (6) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.
- (7) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stell- und Fahrradabstellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (8) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.

#### **§ 4 Herstellung von Garagen**

Der Markt Ottobeuren kann aus Gründen der Ortsgestaltung, des Umweltschutzes (z. B. Lärm- und Geruchsbelästigungen) oder der Aufrechterhaltung der Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs statt Stellplätzen Garagen verlangen.

#### **§ 5 Herstellung von Garagen unter der Erdoberfläche (Tiefgaragen)**

- (1) Beim Neubau von Einzelgebäuden ab 7 Wohneinheiten sind für den Stellplatzbedarf der Bewohner Tiefgaragen zu errichten. Ausnahmen können in Härtefällen zugelassen werden.
- (2) Beim Neubau von anderen Gebäuden, bei denen mehr als 5 Stellplätze erforderlich sind und die einen wechselnden Besucherverkehr haben (z. B. Kurbetriebe, Gaststätten, Geschäfts- und Bürogebäude und dgl.), kann der Bau von Tiefgaragen aus Gründen des § 4 verlangt werden.

#### **§ 6 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stell- und Fahrradabstellplätze**

- (1) Für Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen. Stellplatzanlagen mit mehr als 8 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.
- (2) Stellplätze für Besucher müssen oberirdisch angeordnet und leicht auf kurzem Wege erreichbar sein.
- (3) Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.
- (4) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (5) Stellplätze in Vorgärten und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen sollen mit einer höchstens 1,2 m hohen Bepflanzung zur Straße hin abgeschirmt werden.

- (6) Tiefgaragendecken ohne spezifische Nutzung sind mit einer mindestens 40 cm starken Erd- und Humusschicht zu versehen und zu begrünen.
- (7) Bei der Schaffung von Stellplätzen an öffentlichen Straßen dürfen öffentliche Parkplätze nicht verloren gehen, mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrt. Die notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze müssen für den jeweils festgesetzten Nutzungszweck uneingeschränkt benutzbar bleiben.
- (8) Ist ein Stellplatz nur über einen davorliegenden Stellplatz von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen („gefangener Stellplatz“), wird dieser ausnahmsweise zugelassen, wenn die Stellplätze demselben Eigentümer gehören und derselben Nutzungseinheit zugeordnet sind. Dies gilt nur für die Nummern 1.1, 1.2 und 1.3 der Sonderregelung über die Berechnung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und Fahrradabstellplätze im Bereich des Marktes Ottobeuren.
- (9) Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen; Wellblechgaragen sind unzulässig.
- (10) Ein Abstellplatz für ein Fahrrad muss bei ebenerdiger Aufstellung mindestens 1,90 m lang und 0,70 m breit sein (vgl. Darstellung Anlage zu § 6). Bei höhenversetzter Anordnung der Fahrradabstellplätze genügt eine Breite von 0,50 m sofern hierfür entsprechende Fahrradständer verwendet werden. Die Breite von 0,50 m ist nach der Sonderregelung über die Berechnung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen im Bereich des Marktes Ottobeuren für Verkaufsstätten (Nr. 4.1 und 4.2) nicht zulässig.  
Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche zugänglich sein, auch wenn die benachbarten Fahrradabstellplätze nicht belegt sind.
- (11) Fahrradstellplätze die frei zugänglich sind, sind mit Fahrradständern auszurüsten, in denen ein Fahrrad kippstabil und ohne die Gefahr einer Verformung eines Laufrades steht. Die Fahrradständer müssen ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen. Beträgt die Stellplatzbreite nur 0,50 m, ist eine höhenversetzte Anordnung der Vorderräder vorzusehen, was den Einsatz eines entsprechenden Radständers nötig macht.
- (12) 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.
- (13) Soweit die Fahrradabstellplätze in Kellern oder Tiefgarage 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. 15 % vorhanden sein.

## **§ 7 Ablöse der Stellplätze**

- (1) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der unmittelbaren Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.
- (2) Der Ablösungsbetrag beträgt je Kfz-Stellplatz 9.500,00 Euro, für Fahrradabstellplätze 500,00 Euro. Die Einzelheiten über die Ablösung werden in einem Ablösungsvertrag geregelt.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

## **§ 8 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzungen können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

## **§ 9 Oberflächenwasser bei Stellplätzen**

Nach der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes Ottobeuren (EWS) darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Straßen geleitet werden. Nach Möglichkeit muss das Oberflächenwasser nach den Vorschriften der DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100: Bestimmungen und der Vorschriften der TRENGW und NWFreiV versickert werden.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 250.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in dieser Satzung getroffenen Regelungen zuwiderhandelt.

## **§ 11 Übergangsregelungen**

Diese Satzung ist nicht auf Verfahren anzuwenden, die vor ihrem Inkrafttreten eingeleitet worden sind.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung zur Herstellung und Gestaltung von Tiefgaragen, Garagen, Kraftfahrzeugstellplätzen sowie zur Sonderregelung über die Berechnung der notwendigen Anzahl von Kraftfahrzeugstellplätzen im Bereich des Marktes Ottobeuren (Kfz-Stellplatz-Satzung) v. 14.03.1994 i.d.F. der Änderungssatzungen vom 06.12.2001 und 15.11.2018 außer Kraft.

Ottobeuren, den 16.09.2022

German Fries  
Bürgermeister

## Anlagen zur Satzung

### Sonderregelung über die Berechnung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und Fahrradabstellplätze im Bereich des Marktes Ottobeuren (Anlage 1)

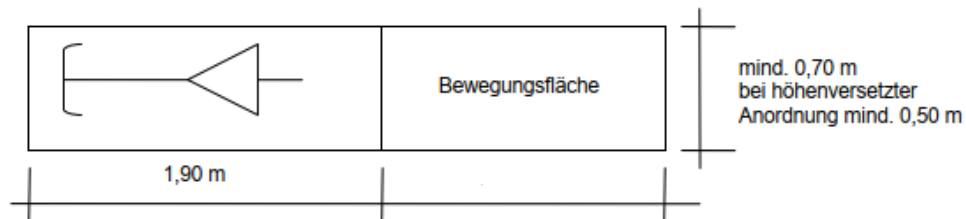
Nr.	Verkehrsquelle	Anzahl der Kfz-Stellplätze (Stpl.) und Fahrradabstellplätze (FSt.)
<b>1 Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser (i .d. Bauform von Einzelhäusern)	2 Stpl.
1.2	Doppel-, Gruppen- oder Reihenhäuser	2 Stpl. je Wohneinheit
1.3	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	3 Stpl.
1.4	Mehrfamilienhaus bzw. Appartementhaus	<p>1 bzw. 2 Stpl. je Wohneinheit bzw. Appartement, wobei:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>☞ bei Wohneinheiten unter 40 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz</li><li>☞ bei Wohneinheiten zwischen 40 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohneinheit</li><li>☞ bei Wohneinheiten über 100 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze gefordert werden.</li></ul> <p>Bei Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsraumförderung errichtet werden, genügt im Einzelfall nach Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses 1 Stellplatz pro Wohneinheit, bei Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze.</p> <p>Bei mehr als 3 Wohneinheiten 1,5 FSt. je Wohneinheit.</p>
1.4.1	zusätzlicher Bedarf von Besucherstellplätzen bei Nr. 1.4 und Reihenhäuser	<p>1 Stpl. und 1 FSt. (oberirdisch) für jeweils 4 Wohneinheiten , Apartments bzw. Reihenhäuser.</p> <p>Bei Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsraumförderung errichtet werden, kann im Einzelfall nach Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses auf die Errichtung oder Bereitstellung von Besucherstellplätzen ganz oder teilweise verzichtet werden.</p>
1.5	Altenwohnheime	1 Stpl. je 20 Betten, jedoch mindestens 3 Stpl. 1 FSt. je 40 Betten, jedoch mindestens 3 FSt.
1.5.1	zusätzlicher Bedarf von Besucherstellplätzen bei Nr. 1.5	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mindestens 3 Stpl. 1 FSt. je 40 Betten, jedoch mindestens 3 FSt.
<b>2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche 1 FSt. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume für Massagepraxen, ambulante Kneippbadeanstalten, krankengymnastische Praxen, Fußpflegepraxen	1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl. 1 FSt. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 1 FSt.
2.3	Räume mit erheblichem Besucherverkehr, Schalter-, Abfertigungs- oder Beraterräume, Arztpraxen und dgl.	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 5 Stpl. 1 FSt. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 1 FSt.

<b>3 Gaststätten, Hotels und Kurbetriebe</b>		
3.1	Schank- und Speisewirtschaften ohne Übernachtungsmöglichkeit	1 Stpl. und 1 FSt. je 15 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche
3.2	Hotel, Gästeheime	1 Stpl. je 3 Zimmer mit dazugehörigem Gastronomiebetrieb, Zuschlag nach Nr. 3.1 1 FSt. je 5 Zimmer
3.3	zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen, die für Betriebsinhaber/Beschäftigte bereitzuhalten sind	
	bei Nr. 3.1	1 Stpl. und 1 FSt. je 50 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche
	bei Nr. 3.2	1 Stpl. und 1 FSt. je 10 Zimmer
<b>4 Einzel-/Großhandelsgeschäfte/Gewerbebetriebe</b>		
4.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl. je Laden 1 FSt. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 FSt. je Laden mit einer Mindestbreite von 0,7 m
4.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 FSt. je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 FSt. je Laden mit einer Mindestbreite von 0,7 m
Ist in Nr. 4.1 und Nr. 4.2 die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Lagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 4.5 dieser Anlage zu veranschlagen.		
4.3	Gewerbebetriebe	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche 1 FSt. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
4.4	zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen, die für Betriebsinhaber/Beschäftigte von Nr. 4.1 und Nr. 4.2 bereitzuhalten sind	1 Stpl. je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 FSt. je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
4.5	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche 1 FSt. je 250 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
Der Stellplatzbedarf ist bei den Nrn. 4.3 und 4.5 in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so kann die Zahl der Beschäftigten zugrunde gelegt werden.		
<b>5 Kliniken/Krankenanstalten</b>		
5.1	Kliniken/Krankenanstalten	1 Stpl. je 4 Betten 1 FSt. je 25 Betten
5.2	zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen, die für Betriebsinhaber/Beschäftigte von 5.1 und 5.2 bereitzuhalten sind	1 Stpl. je 3 Beschäftigte 1 FSt. je 3 Beschäftigte
Der Stellplatzbedarf ist bei den Nr. 5.1 in der Regel nach der Bettanzahl zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so kann die Zahl der Beschäftigten zugrunde gelegt werden.		
<b>6 Weitere Stellplatzanforderungen</b>		
	Für jedes nicht in dieser Satzung an aufgeführte Bauvorhaben gelten die Regelungen dieser Satzung in Verbindung mit der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.	

## Anlage zu § 6 (Anlage 2)

### Mindestanforderungen für Fahrradabstellanlagen

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. Die Breite von 0,50 m ist nach der Richtzahlenliste für Verkaufsstätten (Nr. 4.1 und 4.2) nicht zulässig.



Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein, auch wenn die benachbarten Fahrradabstellplätze belegt sind.