

Vorlage Nr.: GB II/390/2018
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Stellplatzsatzung
Aktenzeichen.:
Datum: 06.07.2018
Verfasser: Knott Annette

TOP

Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Garagen-, Fahrrad und Stellplatzsatzung - GaFStS)

Beratungsfolge:

Datum Gremium

24.07.2018 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.05.2016 zum Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen zum Erlass einer Fahrradstellplatzsatzung auch beschlossen, dass die Kfz-Stellplatzsatzung mit überarbeitet werden soll.

In anderen Bundesländern (u. a. Hessen, Baden-Württemberg) ermöglicht der Gesetzgeber den Kommunen einen größeren Spielraum bei den Festsetzungen und beim Regelungsinhalt für die Satzung. Daher können innovative Beispiele u. U. aus diesen Bundesländern nicht in den Regelungsinhalt der Garchinger Satzung mit einfließen.

Ausgangssituation:

Das Stellplatzrecht ist grundstücks- bzw. anlagenbezogen und grundsätzlich unabhängig von den jeweiligen Gegebenheiten des Eigentümers, Bauherrn oder des Benutzers zu beurteilen. Persönliche Umstände des Bauherrn sind nicht zu beurteilen. Nur damit ist zu gewährleisten, dass die objektiv erforderlichen baurechtlichen Anforderungen für die gesamte Nutzungsdauer der Anlage eingehalten werden.

Weiterhin ist in Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO geregelt:

Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Diese rechtliche Ausgangsbasis ist im Zusammenhang mit alternativen Mobilitätskonzepten aber als problematisch zu sehen, da hier ein individueller Bezug gegeben ist. Sollten die Bewohner das Konzept nicht „leben“, so ist es rechtlich schwierig, die Stellplätze nachzufordern. Auch im gewerblichen Bereich kann bei Umnutzungen eines Gebäudes nur der Stellplatzmehrabbedarf nachgefordert werden, der durch die Umnutzung bzw. Nachnutzung selbst ausgelöst wird.

Lösungsansatz:

Es wird im Einzelfall ein Mobilitätskonzept geprüft und eine aufschiebend bedingte Stellplatzabläse vereinbart. Der Vertrag ruht, solange die Umsetzung des Konzepts erfolgt. Die Fälligkeit der Stellplatzabläse tritt ein, wenn das vereinbarte Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt wird. In diesem Fall werden die fehlenden Stellplätze – soweit möglich – nachträglich errichtet und der zuvor

vereinbarte Ablösebetrag fällig.

Lage der Stellplätze:

Die Ermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO berechtigt die Gemeinde Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder zu regeln, aber nicht, die Bauvorschriften für die örtliche Lage von Stellplätzen zu erlassen, auch wenn sie mit der Bauvorschrift gestalterische Zwecke verfolgen will.

Dies kann vielmehr nur z. B. durch § 9 Abs. 1 Nr. 4 oder Nr. 11 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) geregelt werden. Daher ist künftig in den Bebauungsplänen die Lage (bspw. oberirdisch) und Ausführung (bspw. Eingrünung) der Stellplätze festzuschreiben.

Erläuterungen zum Entwurf der Satzung

Stellplatzsatzung Gewerbegebiet:

Im Radius von 600 m vom U-Bahnhof Garching-Hochbrück kann bei Vorlage von alternativen Mobilitätskonzepten für den Bereich Bürogebäude eine Stellplatzreduzierung in Aussicht gestellt werden. Für die Bereiche Produktion / Lager / Logistik rät die Verwaltung davon ab, da bei Nutzungsänderungen etc. nur der Mehrbedarf zusätzlich nachzuweisen ist.

Weiterhin ist der Radius Fl.-Nrn. „scharf“ in einem Lageplan darzustellen, um Diskussionen mit Bauherrn zu vermeiden.

Wohnen:

Autofreies Wohnen / verringerter Stellplatznachweis durch Mobilitätskonzepte

Sollten diese Konzepte auf Dauer nicht umgesetzt werden, so ist es rechtlich schwierig, die erlassenden Stellplätze im Nachgang einzufordern. Als Lösungsansatz schlägt die Satzung eine aufschiebend bedingte Stellplatzablöse vor. Sollte das Konzept nicht mehr umgesetzt werden, so hätte dies zur Folge, dass die Bewohner die öffentlichen Parkplätze in Anspruch nehmen würden. Weiterhin ist die Stadt Garching nicht Bauaufsichtsbehörde und insoweit auf die Zusammenarbeit mit dem Landratsamt angewiesen.

Die LHM reduziert ab 10 Wohneinheiten bei plausiblen Mobilitätskonzepten bis auf 0,3 der nachzuweisenden Stellplätze. Voraussetzung ist, dass die Stellplätze im Gemeinschaftseigentum verbleiben.

Projekte in der Stadt München werden auf der Homepage www.wohnen-ohne-auto.de; Rubrik autofreie Wohnprojekte vorgestellt.

Der Entwurf sieht im Bereich „geförderter Wohnungsbau“ einen reduzierten Stellplatzschlüssel vor. Sollte in diesem Kontext ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden, so berechnet die LHM die Reduzierung kumulativ.

Wohnen im Umkreis der U-Bahnhöfe

In den Bebauungsplangebieten ehemalige Paulaner Brauerei und ehemaliges Löwenbräu-Brauereigelände ist für Wohnen keine Stellplatzreduzierung vorgesehen, obwohl beide Gebiete sehr gut an den ÖPNV angebunden sind.

Der vorgelegte Stellplatzentwurf sieht sowohl eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs bei Wohnnutzungen als auch eine Regelung vor, die keine Reduzierung ermöglicht.

Wohnflächenberechnung:

Seinerzeit ist thematisiert worden, die Stellplatzberechnung nicht mehr an der Wohnflächenberechnung zu orientieren, da festzustellen ist, dass sich die Wohnungsgrößen oft an der Satzung orientieren, um einen weiteren Stellplatz einzusparen. Ziel ist es, mehr Flexibilität in der

Grundrissgestaltung der Wohnungen zu erhalten und diese abgestimmt auf den Gebäudegrundriss entwerfen zu können. Weiterhin soll die Änderung der Bezugsgröße ermöglichen, dass bspw. 3-Zimmer-Wohnungen nicht zwingend kleiner als 80 m² sein müssen.

Seinerzeit ist als Berechnungsgrundlage die Anzahl der Zimmer gewählt worden. Diese Definition ist in „Aufenthaltsräumen“ zu ändern. Die Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) ermöglicht, dass anstelle von der zulässigen Wohnfläche auch andere Bezugsgrößen zur Feststellung der notwendigen Stellplätze herangezogen werden können. Bei abweichenden Festsetzungen kommt es lediglich darauf an, dass diese den grundsätzlichen Sinn und Zweck erfüllen. Ziel und Zweck der Festsetzung sind die städtische Verkehrspolitik und die Ordnung des ruhenden Verkehrs. Bei mehrgeschossiger Wohnbebauung kann der Stellplatzbedarf an den Aufenthaltsräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, etc.) festgemacht werden, der ohne weiteres im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden kann.

Typischerweise lösen mehrere Aufenthaltsräume einen höheren Bedarf an Pkws aus. Dies ist nicht zwingend der Fall, aber ebenso ist die ansteigende Anzahl der Wohnfläche kein sicherer Maßstab.

Abweichungen von den Raumgrößen nach DIN 18011 und DIN 18022 sind erwünscht. Diese müssen sich im nachvollziehbaren Rahmen bewegen, um sich keine Reduzierung des Stellplatznachweises „erschleichen“ zu können. So ist es sicherlich nicht mehr begründbar, wenn eine Wohnung mit 2 Aufenthaltsräumen 80 m² groß ist.

Weiterhin sollen die Stellplätze einer Wohnung zugeordnet werden können, damit diese nicht mehr einzeln weiterverkauft werden können. Aus diesem Grund werden keine 0,5 STP aufgenommen.

Erfahrungsaustausch mit Vertretern LHM:

Die LHM-Stellplatzsatzung sieht beim Wohnen keine Reduzierung der Kfz-Stellplätze - auch bei guter ÖPNV-Anbindung - vor. Begründet wird dies, dass sich Personen, die zentral wohnen und sich die Höhe der Wohnkosten hierfür leisten können, auch Geld für ein Auto haben. Die Aussage basiert auf einer statistischen Erhebung.

Im Erfahrungsaustausch sind weiterhin die Pilotprojekte für autofreies oder autoreduziertes Wohnen thematisiert worden. Diese funktionieren und alle Antragsteller verhalten sich bisher vertragskonform. Es wird hierzu ein regelmäßiges Monitoring vereinbart. Basis für die Reduzierung von Kfz-Stellplätzen ist die Vorlage eines Mobilitätskonzeptes. Bei alternativen Konzepten ist aber eine erhöhte Anzahl an Fahrradstellplätzen zu schaffen (1 STP je 30 m² Wohnfläche, sonst 40 m²). Die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze und die Autos sind dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Beim geförderten Wohnungsbau hat eine detaillierte Untersuchung der LHM ergeben, dass unabhängig ob eine gute ÖPNV-Anbindung vorhanden ist, der %-Satz der Autos im gesamten Münchner Stadtgebiet gleich niedrig ist.

Hier erfolgt keine Erhöhung der Fahrradstellplätze, da auch dieses nicht notwendig ist.

Voraussetzung insgesamt für den Stellplatzschlüssel ist, dass die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungseinrichtungen etc.) fußläufig erreichbar sein muss, was stets in München gegeben ist. Dies träfe auch für Garching zu.

Daher sieht auch der Garchinger Entwurf eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels für den geförderten Wohnungsbau vor.

Barrierefreie Stellplätze

Als Arbeitsgrundlage für die Festlegungen zu barrierefreien Stellplätzen diente die Homepage www.nullbarriere.de.

Informationen für Bauherren

Klimaschutzzerklärung 29 ++:

Der Stadtrat ist am 18.05.2017 der gemeinsamen „Klimaschutzzerklärung 29++ Klima. Energie.

Initiative. für den Landkreis München, seiner Städte und Gemeinden“ beigetreten. Ziel ist es, die Vernetzung von ÖPNV, MIV und Radverkehr zu verbessern und im Kontext eines ganzheitlichen nachhaltigen Mobilitätskonzepts dieses Zug um Zug attraktiv zu errichten. Die Stadt Garching errichtet in Zusammenarbeit mit der MVG 17 Mietradstationen in Garching.

Kommunales Klimaschutzziel der Stadt Garching

Die Stadt Garching ist seit dem 9. Oktober 2017 als 'Fahrradfreundliche Kommune in Bayern' zertifiziert.

Sie verfolgt im Rahmen ihrer Aktivitäten zum kommunalen Klimaschutz das Ziel, Mobilität nachhaltiger zu gestalten, insbesondere indem der Verkehr vom MIV auf den Umweltverbund verlagert wird. Es ist vorgesehen, an den Garchinger U-Bahnhöfen Mobilitätsstationen zu errichten, die durch Car-Sharing-Angeboten, Fahrradverleihstationen und Ladestationen für Pedelecs ergänzt werden. Im Jahr 2018 werden 17 MVG-Mietradstationen etabliert werden.

Ziel ist es, ein attraktives Angebot für das Problem der „letzten Meile“ vom U-Bahnhof zum Arbeitsplatz zu schaffen und somit eine bessere Vernetzung von ÖPNV und Radverkehr zu erreichen. Hierzu zählen sichere und attraktive Radwege, optimierte Überquerungsanlagen und auch eine ausreichende Anzahl von Abstellanlagen.

Die Schaffung eines attraktiven Angebots kann nur erfolgreich im Zusammenspiel mit den privaten Bauherren funktionieren. Als Anreiz kann mit Vorlage eines Mobilitätskonzeptes im Rahmen der Bauantragsstellung eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels für Pkw in Aussicht gestellt werden.

Weiterhin unterstützt die Stadt Garching im Rahmen ihres „Förderprogramms Energieeinsparung der Stadt Garching b. München“ die Errichtung von Elektroladestationen zur Nutzung von Elektromobilen. Die Richtlinie ist auf der Homepage der Stadt Garching veröffentlicht.

Basierend auf der Initiative der Bundesregierung „Schaufenster Elektromobilität – Eckpunkte für den rechtlichen Rahmen der Elektromobilität“ ist in der Satzung die verpflichtende Schaffung von Ladestationen ab einer Stellplatzanzahl von 20 Stück aufgenommen.

Information für den Stadtrat:

Diese Regelung ist aus den Stellplatzsätzen von hessischen Kommunen übernommen worden. Die Hessische Garagenverordnung hat hierzu explizit Regelungen getroffen. Weitere Beispiele konnten im Rahmen der Recherche nicht ermittelt werden.

Zu entscheiden vom Stadtrat ist, ob überhaupt und wenn ja, welche der folgenden Regelung in die Satzung einfließt:

Variante 1: ab 20 Stellplätzen ist eine betriebsfähige Landeeinrichtung vorzusehen

Variante 2: der Einbau von Zuleitungen für alle Stellplätze für eine jederzeitige Nachrüstung ist einzubauen.

II. BESCHLUSS:

Der Sachvortrag und der Entwurf der Satzung werden zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ggf. Anlagen benennen: Satzungsentwurf,

Entwurf Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung der Stadt Garching

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der PKW-Stellplätze (Stpl.)	Zahl der Fahrrad-Stellplätze (FStpl.)
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser (auch Doppelhäuser und Reihenhäuser)	2	4
1.2	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 Wohnung bemisst sich nach 1.3	4 Wohnung bemisst sich nach 1.3
1.3	Mehrfamilienhäuser		
	1 Aufenthaltsraum	1	1
	2 Aufenthaltsräume	1	2
	3 Aufenthaltsräume	2	3
	ab 4 Aufenthaltsräumen	2	4
	Ab 6 Wohnungen sind Besucherparkplätze nachzuweisen	1 für 4 Wohnungen	
1.4	geförderter Wohnungsbau / je Wohnung	1	bemisst sich nach 1.3.
1.5	Gebäude mit Altenwohnheimen	1 Stpl./5 Betten, jedoch mind. 3 Stpl. (Hausmeisterwohnung, Büros sind gesondert nach Richtlinienanzahl anzusetzen)	0,10 FSpl./Bett
1.5	Gebäude mit Altenwohnungen Wohnung muss auf Dauer für die Benutzung der Zielgruppe bestimmt sein	0,2 Stpl. je Wohnung	0,10 FSpl./Bett
1.6	Studentenwohnheime Lehrlingswohnheime	1 Stpl./5 Betten	1 FSpl./Bett
1.7.	Arbeitsnehmerwohnheim	1 Stpl. je 1 Bett	0,10 FSpl./Bett
1.8	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	1 Stpl. je 80 m ² HNF	1 FSpl. je 90 m ² anzurechnende Nutzfläche; mind. 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der PKW-Stellplätze (Stpl.)	Zahl der Fahrrad-Stellplätze (FStpl.)
1.9	Büro- und Verwaltungsräume im 600 Meter Umkreis von den Haltepunkten der U-Bahn, gemessen wird dabei vom Mittelpunkt des Bahnsteigs der jeweiligen Haltestelle	1 Stpl. je 80 m ² HNF Reduktion auf 75 % möglich bei Vorlage eines Mobilitätskonzept	1 FStpl. je 90 anrechenbare Nutzfläche; mind. 1
2.0	Verkaufsstätten, Läden	1 Stpl. je 40 m ² Verkaufsflächen, mind. 3 Stpl.	1 FStpl. je 75 m ² Verkaufsnutzfläche Ab 3 FStpl. mind. 1 für mehrspurige Fahrräder
2.1	Ausstellungs- und Verkaufsräume	1 Stpl. je 60 m ² jedoch mind. 3 Stpl.	mind. 1
2.2	Handwerksbetriebe und Lagerräume	1 Stpl. je 60 m ² jedoch mindestens 3 Stpl.	mind. 1
2.3	Gaststätten	1 Stpl. je 40 m ² Nettogastraumfläche	1 Stpl. je 40 m ² Nettogastraumfläche
2.4	Hotel, Pension und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1. oder 6. 2.	1 Stpl. je 30 Betten zzgl. Gaststättenbereich mind. 1
2.5	Versammlungsstätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Besucher	1 Stpl. je 5 Besucher
2.6	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 5 Besucher	1 Stpl. je 10 Besucher

Die Stadt Garching b. München erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Art. 81 Abs. 2 Nr. der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBL. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 G vom 08.04.2013 (GVBL. S. 174)

Satzung

Über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
(Garagen-, Fahrrad und Stellplatzsatzung – GaFStS)

§ 1 Geltungsbereich

Diese Regelungen für den Bedarf und die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder gelten im gesamten Stadtgebiet einschließlich aller Stadtteile.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen oder Satzungen

Von dieser Satzung abweichende Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder anderer städtebaulichen Satzungen gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor.

§ 3 Berechnung der Stellplatzanzahl

- (1) Die Anzahl der notwendigen und herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.
- (3) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

Regelungen für die Herstellung von Garagen, Stellplätzen, Carports und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge

§ 4 Allgemeine Begriffsbestimmungen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne der Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 5 Herstellungspflicht für Stellplätze

- (1) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.
- (2) Geeignete Warteflächen für Anlieferverkehr sind auf Privatgrund nachzuweisen.
- (3) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze für Kfz in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze, die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden sind, nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein regelmäßiger Zu- und Abfahrtsverkehr mit Autobussen, Lastkraftwagen, sonstigen Liefer- und Betriebsfahrzeugen und / oder einspurigen Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für diese Fahrzeuge nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

§ 6 Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- (1) Werden Anlagen errichtet, die einen regulären Stellplatzbedarf von 20 Einstellplätzen und mehr auslösen, sind mindestens 25 % der Einstellplätze mit einer betriebsfähigen Elektro-Ladeeinrichtung mit genormten Anschluss zu versehen. Bei der Berechnung ist jeweils auf den vollen Stellplatz aufzurunden, wobei die Zahl mindestens 1 beträgt. Diese sind im Bauantrag kenntlich zu machen.
Alternative Regelung:
Werden Anlagen errichtet, die einen regulären Stellplatzbedarf von 20 Einstellplätzen und mehr auslösen, sind Zuleitungen für eine jederzeitige Nachrüstung von Ladeeinrichtungen vorzusehen.
- (2) Bei bestehenden Anlagen, die einen regulären Stellplatzbedarf von 20 Einstellplätzen und mehr abdecken, sind bei der Änderung von Tiefgaragen, Garagen und Carports und sonstigen Stellplatzanlagen entsprechend § 6 Abs. 1 die Stromzuleitungen für die Ladung von Elektrofahrzeugen herzustellen.
- (3) Die Mindestgröße eines Kfz-Stellplatzes sind die Abmessungen von mindestens 2,5 m Breite und mindestens 5,0 m Länge.

§ 7 Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze bei Wohnnutzungen für Personenkraftwagen

- (1) Eine Reduktion der Stellplatzanzahl gemäß Richtzahlenliste auf 75 % ist möglich, wenn sich die Wohnnutzung in einer radialen Entfernung von 300 Meter / 600 Meter von einem U-Bahnhof befindet. Gemessen wird dabei vom Mittelpunkt des Bahnsteigs des jeweiligen U-Bahnhofes. Bei der Berechnung ist jeweils auf den vollen Stellplatz aufzurunden.
- (2) Außerhalb des Radius ist eine Reduktion auf 75 % der Stellplatzanzahl gemäß Richtzahlenliste möglich, wenn ein Mobilitätskonzept mit dem Bauantrag vorgelegt wird, welches als Bestandteile bspw. Car-Sharing-Angebote, die Bereitstellung von Lastenfahrrädern oder die Bereitstellung von Ladestationen für E-Bikes zum Inhalt hat.
- (3) Es ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, wie die Sicherstellung des Angebots langfristig erfolgt. Alle 5 Jahre erfolgt ein Monitoring. Den Nachweis hat die Eigentümergemeinschaft zu erbringen.
- (4) Als Sicherheit wird eine aufschiebend bedingte Stellplatzablöse vereinbart. Die aufschiebend bedingte Stellplatzablöse wird fällig, wenn im Rahmen des Monitorings festgestellt wird, dass das Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt wird.

§ 8 Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze bei Nichtwohnnutzungen für Personenkraftwagen ausgenommen Einzelhandelsbetriebe und Speditionsbetriebe

- (1) Bei Nichtwohnnutzungen, die sich in einer radialen Entfernung von 600 Meter von einem U-Bahnhof befinden, ist eine Reduktion der Stellplatzanzahl auf 75 % nach der Berechnung auf Basis der Richtliniennzahlen möglich. Bei der Berechnung ist jeweils auf den vollen Stellplatz aufzurunden. Gemessen wird dabei vom Mittelpunkt des Bahnsteigs des jeweiligen U-Bahnhofes. Von den Ermäßigungen ausgenommen sind Nutzungen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück abzuwickeln.
- (2) Ausnahmsweise ist im Einzelfall eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs möglich, wenn mit dem Bauantrag ein Mobilitätskonzept (z. B. Car-Sharing, Job-Ticket) vorgelegt wird, das objektiv dazu geeignet ist, den Stellplatzbedarf der Anlage bzw. Nutzung entsprechend zu reduzieren, und sich der Bauherr gegenüber der Stadt mit der Antragstellung dazu verpflichtet, das Mobilitätskonzept dauerhaft umzusetzen.
- (3) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen, für die eine Stellplatzreduzierung genehmigt worden ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Reduzierung weiterhin Bestandskraft hat. Ansonsten sind die Stellplätze im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

§ 9 Anordnung und Gestaltung der Stellplätze

- (1) Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert wird.
- (2) Notwendige Stellplätze müssen grundsätzlich ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern; Doppelhäusern und

Reihenhäusern sowie, sofern zuordenbar, auch bei Mehrfamilienhäusern kann der Raum vor der Garage bzw. dem Carport als ein oberirdischer Stellplatz bei derselben Wohneinheit angerechnet werden. Dies gilt nicht, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wird.

- (3) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder anzubringen.
- (4) Es ist eine Bepflanzung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind unversiegelt bzw. mit wasserdurchlässiger Befestigung und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplätze für mehr als 10 Pkws sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 4 Stellplätzen ein mindestens 2,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Stellplatzflächen größer als 200 m² sind zusätzlich zu durchgrünen.
- (5) Stellplätze die in Rasengittersteinen oder vergleichbarer Oberflächengestaltung erstellt werden, können bis zu 50 % als Grünfläche angerechnet werden. Schotterrasenstellflächen können bis zu 100 % angerechnet werden.
- (6) Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Garagen und Carports bis zehn Grad Neigung von Garagenanlagen sind ab 5 Stellplatzeinheiten mit dauerhafter Bepflanzung zu begrünen. Alternativ können sie für Solaranlagen und Batteriespeicher für E-Autos genutzt werden.
- (7) Die Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen müssen begrünt werden, wenn nicht im Einzelfall durch eine besondere Fassadengestaltung den Belangen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

§ 10 Barrierefreie Stellplätze

- (1) 1 % der Pkw-Stellplätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze, müssen nach DIN 18040-1 gestaltet werden.
- (2) In Parkhäusern und Tiefgaragen sind rollstuhlgerechte Stellplätze in der Nähe der Aufzüge nachzuweisen. Bei allen anderen Gebäuden unmittelbar am Haupteingang. Die Festlegung dient zur Sicherung der eignungsbezogenen Beschaffenheit.

§ 11 Stellplatzablöse

- (1) Soweit Kraftfahrzeugstellplätze durch den Bauherrn nicht hergestellt bzw. nachgewiesen werden, kann die Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Ablösung erfolgen (Ablösevertrag).
- (2) Der Ablösebetrag für einen Kraftfahrzeugstellplatz beträgt 8.000 €, für einen Tiefgaragenstellplatz 12.000 €.
- (3) Die Ablösungsbeträge sind gemäß Art. 47 Abs. 4 BayBO zu verwenden. Ein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Verwendung besteht nicht.

Regelungen zu den Abstellplätzen für Fahrräder

§ 12 Allgemeine Begriffsbestimmungen

Stellplätze für Fahrräder sind Fahrradkeller, Fahrradgaragen und sonstige Fahrradabstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 13 Herstellungspflicht für Stellplätze

- (1) Werden Anlagen errichtet sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.
- (2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze für Fahrräder in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze, die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden sind, nachgewiesen werden.

§ 14 Größe der Fahrradabstellplätze

- (1) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5 m² aufweisen. Diese Fläche kann bei Verwendung von geeigneten Ordnungssystemen unterschritten werden. Die Mindestabstände der Fahrräder in Ordnungssystem betragen bei ebenerdiger Einstellung 70 cm, bei Hoch- und Tiefeinstellung 50 cm jeweils gemessen ab dem Fahrradrahmen.
- (2) Jeder Fahrradabstellplatz muss direkt zugänglich sein. Im Geschosswohnungsbau sind überwiegend oberirdische Fahrradabstellplätze in angemessener Anzahl nachzuweisen. Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Außentreppen mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein.
- (3) Bei Bauvorhaben, die auch barrierefreie Wohnungen gem. Art 48 BayBO umfassen, ist für 1 % der Stellplätze, mindestens jedoch für 2 mehrspurige Fahrräder, geeignete Abstellflächen mit einer Mindestbreite von 1,20 m vorzusehen.
- (4) Bei einem Vorhaben ab einem regulären Stellplatzbedarf von 20 Einstellplätzen ist mindestens 1 Stellplatz für mehrspurige Fahrräder (bspw. Lastenfahrräder) nachzuweisen. Hierfür ist eine Mindestbreite von 1,20 m vorzusehen.

§ 15 Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze

- (1) Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet werden, sie in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und eine Benutzung für diesen Zweck gesichert ist.
- (2) Die Fahrradabstellplätze sollen mit einem technischen Ordnungssystem ausgestattet werden, welches ein diebstahlsicheres Abschließen des Fahrradrahmens ermöglicht. Fahrradabstellplätze sollen ausreichend beleuchtet sein.
- (3) Fahrradabstellplätze sollen mehrheitlich überdacht errichtet werden.

- (4) Bei Vorhaben ab einem regulären Stellplatzbedarf von 20 Einstellplätzen sind mindestens 25 % der Einstellplätze mit einer Stromzuleitung für die Ladung von Elektro-Bikes zu versehen. Bei der Berechnung ist jeweils auf den vollen Stellplatz aufzurunden, wobei die Zahl mindestens „1“ beträgt.
- (5) Der Nachweis über die Fahrradabstellplätze und über deren Beschaffenheit ist mit dem Bauantrag zu führen.

§ 16 Anordnung und Gestaltung der Stellplätze

- (1) Die Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist / wird.
- (2) Notwendige Abstellplätze müssen grundsätzlich ungehindert und unabhängig voneinander nutzbar sein.
- (3) Es ist eine Bepflanzung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind unversiegelt bzw. mit wasserdurchlässiger Befestigung und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen, soweit sie nicht überdacht sind.
- (4) Stellplätze die in Rasengittersteinen oder vergleichbarer Oberflächengestaltung erstellt werden, können bis zu 50 % als Grünfläche angerechnet werden. Schotterrasenstellflächen können bis zu 100 % angerechnet werden. Begrünte Garagendächer können bis zu 25 % angerechnet werden.
- (5) Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Fahrradabstellanlagen sind ab einer Größe von 10 m² mit dauerhafter Bepflanzung zu begrünen. Alternativ können sie für Photovoltaikanlagen und Batteriespeicher für E-Bikes genutzt werden.
- (6) Die Fassaden von Abstellanlagen müssen begrünt werden, wenn nicht im Einzelfall durch eine besondere Fassadengestaltung den Belangen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

§ 17 Stellplatzablöse

- (4) Soweit Fahrradabstellplätze durch den Bauherrn nicht hergestellt bzw. nachgewiesen werden, kann die Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Ablösung erfolgen (Ablösevertrag).
- (5) Der Ablösebetrag für einen Fahrradabstellplatz beträgt 500 €.
- (6) Die Ablösungsbeträge sind gemäß Art. 47 Abs. 4 BayBO zu verwenden. Ein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Verwendung besteht nicht.

Allgemeine Regelungen

§ 18 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Garching erteilt werden. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Stadt Garching (Art 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

Stellplätze, Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

§ 20 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 01.02.2006 außer Kraft.

Diese Satzung findet keine Anwendung auf Bauvorhaben, für die der Bauantrag bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung gestellt worden ist. Entsprechendes gilt bei Genehmigungsfreistellungsverfahren mit dem Zeitpunkt der Einreichung der erforderlichen Unterlagen. Auf verfahrensfreie Bauvorhaben ist diese Satzung nicht anzuwenden, soweit mit deren Bau zum Zeitpunkt des Inkrafttretens diese Satzung bereits begonnen wurde.

Garching, den

Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister



Die Stadt Garching b. München erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272) und Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und Art. 91 Abs. 2 Nr. 6 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 4. August 1997, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 8. März 2005 (GVBl. S. 69) folgende

Satzung

über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
(Garagen-, Fahrrad und Stellplatzsatzung - GaFStS)

§1 Geltungsbereich

Diese Regelungen für den Bedarf und die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder gelten im gesamten Stadtgebiet von Garching.

§2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

Dieser Satzung entgegenstehende Festsetzungen eines Bebauungsplanes bleiben unberührt.

§3 Begriffsbestimmung

(1) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

(2) Abstellplätze für Fahrräder sind Flächen die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Sie müssen leicht erreichbar und zugänglich sein. Die Anordnung kann zu ebener Erde oder im Keller erfolgen.

(3) Garagen und Carports sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

(4) Ausstellungsräume, Verkaufsräume, Werkräume oder Lagerräume für Kraftfahrzeuge gelten nicht als Stellplätze oder Garagen.

§4 Allgemeine Bestimmungen

- (1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn gleichzeitig Stellplätze oder Garagen in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Abstellplätze für Fahrräder müssen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden, wenn nach Art oder Nutzung der baulichen und sonstigen Anlagen ein Zu- oder Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist.
- (2) Werden bauliche Anlagen in ihrer Nutzung geändert oder erweitert müssen Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen werden.
- (3) Die Herstellung von Garagen anstelle von Stellplätzen oder von Stellplätzen anstelle von Garagen kann im Einzelfall gefordert werden, wenn die öffentliche Sicherheit und Ordnung dies gebietet.
- (4) Die Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert wird. Die Stadtverwaltung kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, im Einzelfall bestimmen, ob die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung herzustellen oder nachzuweisen sind.
- (5) Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht durch Lärm oder Gerüche über das zumutbare Maß hinaus stört.
- (6) Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

§5 Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder

- (1) Die Anzahl der notwendigen Garagen bzw. Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die in Anlage 1 aufgeführt sind. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung. Ergeben sich bei der Anwendung der Richtzahl im Ergebnis Dezimalstellen, sind diese bei 0,5 und mehr nach oben, bei weniger als 0,5 nach unten auf die nächste volle Zahl auf- bzw. abzurunden. Bei Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Bei Anlagen mit Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größeren Stellplatzbedarf maßgebend.
- (2) Bei der Ermittlung der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen; Autobusse, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind zu berücksichtigen. Für einspurige Kraftfahrzeuge sind bei Bedarf zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten vorzusehen.
- (3) Stellplätze sind gesondert nachzuweisen für Wirtschaftsverkehr (Erledigung von dienstlichen bzw. beruflichen Angelegenheiten und zum Gütertausch), Besucher, Kunden, Bewohner und Beschäftigte.
- (4) Abweichungen von in der Anlage 1 festgesetzten Richtwerte können bei im Einzelfall festgestellten Mehr- oder Minderbedarf an Stellplätzen und Abstellflächen zugelassen oder gefordert werden, wenn die besonderen örtlichen Verhältnisse oder betrieblichen Voraussetzungen dies bedingen.

(5) Als Parkmöglichkeiten für Schwerstbehinderte mit außergewöhnlicher Gehbehinderung sind bei 10 Stellflächen mindestens 1 Behindertenstellplatz, ansonsten 3 v. H. der notwendigen Stellplätze zu schaffen.

(6) Legen die Richtzahlen in Anlage 1 nichts anderes fest, gelten für den Stellplatznachweis die Mittelwerte der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 12. Februar 1978 (MABL. S. 181).

§6

Ablösung der Stellplatzbaupflicht

(1) Ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich oder aus Gründen der Stadtentwicklung sowie des Umweltschutzes nicht vertretbar, kann die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht unter Einverständnis der Stadt Garching durch Ablösung nach § 53 Abs. 1 Satz 1 der Bauordnung für den Freistaat Bayern (BayBO) verlangt werden.

(2) Die Höhe der Ablösesumme für einen Kraftfahrzeugstellplatz beträgt 8.000,- €, für einen Tiefgaragenstellplatz 12.000,-€.

(3) Die Ablösebeträge sind gem. Art. 53 Abs. 1 Satz 3 BayBO zu verwenden für:

- Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen einschließlich Park & Ride - Anlagen,
- Herstellung privat genutzter Stellplätze und Garagen (z.B. Quartiergaragen für Anwohner) zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,
- den Unterhalt bestehender öffentlicher Parkeinrichtungen oder
- für investive Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs, des Fahrradverkehrs.

(4) Ein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Verwendung der in Abs. 3 genannten Maßnahmen besteht nicht.

§7

Gestaltung der Garagen und Stellplätze

(1) Ebenerdige, nicht unterkellerte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen. Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind dauerhaft einzugrünen. Nach jeweils 4 Stellplätzen ist eine Untergliederung durch einen standortgerechten Baum, bei einer Baumscheibe mit einem Mindestdurchmesser von 2,5 m, erforderlich. Die grünordnerische Untergliederung ist dauerhaft zu pflegen. Stellplatzflächen größer als 200 m² sind zusätzlich zu durchgrünen.

(2) Stellplätze die in Rasengittersteinen oder vergleichbarer Oberflächengestaltung erstellt werden, können bis zu 50 % als Grünfläche angerechnet werden. Schotterrasenstellflächen können bis zu 100 % angerechnet werden.

(4) Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zehn Grad Neigung von Garagenanlagen ab 5 Stellplatzeinheiten sind mit dauerhafter Bepflanzung zu begrünen.

(5) Die Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen müssen begrünt werden, wenn nicht im Einzelfall durch eine besondere Fassadengestaltung den Belangen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

§8
Ordnungswidrigkeiten

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO.

§9
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Garching, 01.02.2006
STADT GARCHING B. MÜNCHEN

Manfred Solbrig
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Anlage 1 zur GaFStS der Stadt Garching

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze i.S. des § 3 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 5 Abs. 1 GaFStS ist anhand nachstehender Festlegung zu ermitteln.

1. Wohngebäude

Wohnungen bis zu 40m ² Wohnfläche	1,0 Stellplatz / Garage
Wohnungen über 40m ² bis 80m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze / Garagen
Wohnungen über 80m ² bis 156m ² Wohnfläche	2,0 Stellplätze / Garagen
Wohnungen über 156 m ² Wohnfläche	3,0 Stellplätze / Garagen

2. Läden und andere Verkaufsräume

1,0 Stellplatz je 30m² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2,0 Stellplätze / Garagen je Laden oder Verkaufsraum

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze (FSt) i.S. des §. 3 Abs. 2 i.V.m. § 5 Abs.1 GaFStS ist anhand nachstehender Festlegung zu ermitteln.

3. Wohngebäude

Wohneinheiten bis 40 m ²	1 FSt
Wohneinheiten bis 70m ²	2 FSt
Wohneinheiten über 70m ²	3 FSt

4. Gebäude mit Büro, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen

1 FSt je 80m² der Hauptnutzfläche, jedoch mindestens 3 FSt

5. Verkaufsstätten

1 FSt je 40m² der Verkaufsfläche, jedoch mindestens 3 FSt

6. Gewerbliche Anlagen

Ausstellungs- und Verkaufsräume	1 FSt je 60m ² jedoch mindestens 3 FSt
Handwerksbetriebe und Lagerräume	1 FSt je 150m ² jedoch mindestens 3 FSt

7. Gaststätten

1 FSt je 40m² Nettogasträumfläche