



# Gemeinde Bad Wiessee

## **Satzung über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen sowie die Gestaltung von Freiflächen (Stellplatz- und Freiflächengestaltungssatzung) vom 20.07.2023**

Die Gemeinde Bad Wiessee erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 sowie Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 folgende Satzung:

### **Inhaltsübersicht**

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen
- § 3 Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze
- § 4 Anlage, Ausführung, Gestaltung und Zulässigkeit der Stellplätze
- § 5 Nachweis der erforderlichen Stellplätze durch Herstellung oder Ablöse
- § 6 Ablösung der Stellplatzpflicht
- § 7 Grünordnung und Freiflächengestaltung
- § 8 Abweichungen
- § 9 Inkrafttreten der Satzung

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie die Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken auf dem Gebiet der Gemeinde Bad Wiessee. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

## **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen im Sinne von Art. 2 Abs. 8 BayBO besteht entsprechend Art. 47 BayBO:

- wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder,
- wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. In diesem Fall sind nur die Stellplätze für den durch die Änderung entstehenden Zusatzbedarf herzustellen.

## **§ 3 Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze**

(1)

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO bemisst sich nach der Anlage zu dieser Satzung.

(2)

Für Verkehrsquellen, die gemäß der Anlage zu dieser Satzung nicht erfasst sind, gelten die in § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) des Bayerischen Staatsministerium des Innern und der dazu gehörigen Anlage aufgeführten Richtzahlen.

(3)

Ergibt sich bei der Ermittlung nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern. Für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau ist dabei in der Regel von einem reduzierten Stellplatzbedarf auszugehen.

(4)

Werden bauliche Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) gesondert zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

(5)

Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer „5“ an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

(6)

Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwagen oder Omnibussen angefahren werden, können zusätzliche Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden.

## **§ 4 Anlage, Ausführung, Gestaltung und Zulässigkeit der Stellplätze**

(1)

Stellplätze sind so herzustellen, dass sie jederzeit und unabhängig voneinander benutzbar sind. Hintereinander angelegte Stellplätze werden – soweit diese nicht unabhängig voneinander selbständig benutzbar sind – nicht als mehrere Stellplätze angerechnet, sondern lediglich als ein Stellplatz.

(2)

Ein Stellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die lichte Breite muss mindestens 2,5 m betragen.

(3)

Bei der Ausführung der Stellplätze ist auf eine naturgemäße Ausführung zu achten. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Ökopflaster o. ä. zu befestigen.

(4)

Mehr als vier zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind über eine gemeinsame Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Diese Stellplätze sind durch Anpflanzungen oder Einfriedungen unter Beachtung der Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde von der Verkehrsfläche zu trennen.

(5)

Je Baugrundstück besteht nur ein Anspruch auf eine Zufahrt von max. 6,0 m Breite. Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen bei Grundstücken mit Mehrfacherschließung (z.B. Lage an zwei verschiedenen Straßen) möglich.

(6)

Mindestens 1/3 aller erforderlichen Stellplätze sowie alle erforderlichen Besucherstellplätze sind oberirdisch anzuordnen.

(7)

Tiefgaragen dürfen nur eingeschossig sein und müssen von allen Grundstücksgrenzen mit ihren Außenwänden mindestens 3,0 m entfernt sein. Ein ungehinderter ober- und unterirdischer Wasserablauf sowie ggf. auch die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Baugrundstück selbst müssen gewährleistet sein. Durch den Tiefgaragenbau dürfen keine Gefährdungs- oder Problemverlagerungen auf angrenzende Nachbarflächen erfolgen. Der erforderliche Mindestabstand dient auch der möglichen Anlegung von Bepflanzungen und der Grünordnung.

(8)

Bei Anlegung von zulässigen Stellplätzen in einer Tiefgarage oder Duplexgarage muss jeder Stellplatz im gesamten Bereich eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m aufweisen.

(9)

Im Hinblick auf schützenswerte nachbarliche Belange sind Stellplätze so anzuordnen, dass hiervon ausgehende Störungen auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

(10)

Bei allen Wohnhäusern ab vier Wohnungen sowie öffentlich zugänglichen Gebäuden ist mindestens ein Stellplatz für körperbehinderte Personen vorzusehen. Dieser Stellplatz muss mindestens 3,50 m breit und von den baulichen Anlagen auf kürzestem Wege stufenlos und - soweit möglich - gefahrlos zu erreichen sein. Stellplätze dieser Art sind besonders zu kennzeichnen.

(11)

Geschlossene Garagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen offenen Stauraum von mindestens 6,0 m Tiefe einhalten. Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz. Der Stauraum zwischen Garage / Carport darf auf die Breite dieses Gebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einfriedungen abgegrenzt werden.

(12)

Die Anlage von Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksteil ist nur dann zulässig, wenn aufgrund besonderer Verhältnisse keine andere Anordnung möglich ist oder an eine bestehende Grenzgarage angebaut wird.

(13)

Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungsweg noch als Auffahr- und Entwicklungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.

(14)

Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein. Sie müssen im einzureichenden Stellplatzplan besonders dargestellt werden. Der Nachweis von Besucherstellplätzen in Garagen, Carports, Tiefgaragen oder kraftbetriebenen Hebebühnen (Duplexparker o. ä.) ist nicht zulässig.

(15)

Mit jedem Bauantrag mit Stellplatzanforderungen ist auch ein Stellplatzplan (in entsprechender Anzahl der Ausfertigungen der übrigen Pläne) einzureichen. Neben der zeichnerischen Darstellung ist hierbei auch eine Stellplatzberechnung unter Angabe der Stellplatzzahl (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher) sowie der für die Berechnung relevanten Faktoren (Nutzflächen, Beschäftigtenzahl etc.) vorzulegen.

## **§ 5 Nachweis der erforderlichen Stellplätze durch Herstellung oder Ablöse**

(1)

Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück.

(2)

Die Herstellung ist auch auf einem geeigneten Grundstück in dessen Nähe zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich (durch Grunddienstbarkeit) dauerhaft gesichert ist. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstücks, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als 150 m Fußweg beträgt.

## **§ 6 Ablösung der Stellplatzpflicht**

(1)

Der Stellplatznachweis kann nur in besonders begründeten Einzelfällen auf Antrag auch durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt hierbei im Ermessen der Gemeinde.

(2)

Die Möglichkeit einer Ablösung der Stellplatzpflicht bezieht sich im Regelfall auf nachträgliche Umbauten bzw. Nutzungsänderungen in einer bestehenden Bausubstanz.

(3)

Im Fall einer Stellplatzablöse ist der Ablösungsvertrag vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(4)

Die Höhe der Ablösesumme wird von der Gemeinde anhand einer konkreten Bewertung des Einzelfalles durchgeführt.

## § 7 Grünordnung und Freiflächengestaltung

(1)

Baumschutz und Gestaltung von Freiflächen

Auf den nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke dürfen für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutende Laubbäume nicht beseitigt, beschädigt oder unterbaut werden.

(2)

Für Neu- oder Ersatzpflanzungen sind ausschließlich heimische Sträucher, Obst- und Laubbäume zu verwenden.

(3)

Die Versiegelung von Grundstücken über die Errichtung der Bauwerke hinaus ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen mit wasserdurchlässigen Fugen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

(4)

Unbebaute Flächen von Grundstücken soweit sie nicht nach Abs. 3 versiegelt sind, müssen begrünt oder gärtnerisch gestaltet und dauerhaft unterhalten werden. Dabei sind ausschließlich heimische Pflanzenarten zu verwenden.

(5)

Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen, Lagerflächen o.ä. benutzt werden.

(6)

Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

## § 8 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO zugelassen werden. Darüber entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde, in den übrigen Fällen die Bauaufsichtsbehörde.

## § 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StPlS) vom 14.07.2022 außer Kraft.

Bad Wiessee, 24.07.2023

Birgit Trinkl  
Zweite Bürgermeisterin



## Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze

### -Anlage zu § 3 Abs. 1 dieser Satzung-

Nr.	Verkehrsquelle	Stellplatz-Richtwert	Zuschlag
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1.	Einfamilienhäuser bis 250 m <sup>2</sup> Wohnfläche (WF)*	3,0 Stpl.	
	Einfamilienhäuser ab 250 m <sup>2</sup> Wohnfläche	4,0 Stpl.	
	Doppelhaushälften	3,0 Stpl.	
	Reiheneinzelhäuser	3,0 Stpl.	
1.2.	Mehrfamilienhäuser und sonst. Gebäude mit Wohnungen		
1.2.1.	Wohnung bis 40 m <sup>2</sup> WF	1,0 Stpl.	
	Wohnung bis 60 m <sup>2</sup> WF	1,5 Stpl.	
	Wohnung bis 120 m <sup>2</sup> WF	2,0 Stpl.	
	Wohnung ab 120 m <sup>2</sup> WF	3,0 Stpl.	
1.2.2.	Gebäude ab 4 Wohneinheiten		25 v.H. für Besucher
1.3	Arbeitnehmerwohnheime	1,5 Stpl. je 2 Betten, mindestens 3 Stellplätze	
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- oder Praxisräumen</b>		
2.1.	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> angefangene Nutzfläche (NF) **	20 v.H. für Besucher
2.2.	Räume mit erheblichem Be- sucherverkehr	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> angefangene NF, mindestens 3 Stellpl.	75 v.H. für Besucher
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1.	Läden	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> angefangene Verkaufs-NF (VNF) ***, mindestens 2 Stpl.	
3.2.	Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> angefangene VNF	75 v.H. für Besucher
<b>4.</b>	<b>Gaststätten, Hotels und sonst. Touristische Betriebe</b>		
4.1.	Gaststätten und Schankbetr.	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> angefangene Nettogastraumfläche****	25 v.H. für Personal
4.2.	Freischankflächen*****	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> angefangene Nettogastraumfläche	

4.3.	Ferienwohnungen	1 Stpl. je Ferienwohnung	
4.4.	Hotels, Pensionen, Kurheime Gästehäuser u. ä.	1 Stpl. je Zimmer	25 v.H. für Personal

---

## 5. Gewerbliche Anlagen

5.1.	Handwerksbetriebe	1 Stpl. je 70 m <sup>2</sup> angefangene NF oder je 3 Beschäftigte	10 v.H. für Besucher
------	-------------------	---	----------------------

---

### Erläuterungen

- \* Die Berechnung der Wohnflächen (WF) erfolgt gemäß § 2 Wohnflächenverordnung (WoFIV), jedoch ohne Balkone, Loggien und Terrassen.
- \*\* Die Berechnung der Nutzflächen (NF) erfolgt nach DIN 277-2, Tabelle Nr. 1 – 7
- \*\*\* Die Verkaufsnutzfläche (VNF) entspricht der Nettogrundrissfläche nach DIN 277 für den öffentlich zugänglichen Bereich.
- \*\*\*\* Gastraumfläche (Gasträume sind Räume zum Verzehr von Speisen und/oder Getränken einschließlich Thekenbereich).
- \*\*\*\*\* Freischankflächen: Bis zur Größe der im Gebäude liegenden Nettogastraumfläche sind keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen (Wechselnutzung).

\*\*\*\*\*