



## ***Stellplatz- und Fahrradsatzung für die Gemeinde Kirchheim bei München***

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Kirchheim b. München folgende

### **Satzung**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für die Größe, Beschaffenheit, Gestaltung und die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder für das Gebiet der Gemeinde Kirchheim b. München, soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausdrücklich abweichende Festsetzungen getroffen werden. Die Satzung gilt nicht für öffentliche Parkplätze und öffentliche Straßen.

#### **§ 2**

##### **Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen**

(1) Die Verpflichtung zur Erstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder besteht entsprechend Art. 47 Absatz 1 Sätze 1 bis 3 BayBO, wenn

1. eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist,  
oder
2. durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Nutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.

Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer ~~Ablösung nach § 4 Abs. 1 Nr. 3~~ Reduzierung nach den §§ 6 - 9 dieser Satzung erheblich erschwert oder verhindert würde.

#### **§ 3**

##### **Zahl der Stellplätze und besondere Bestimmungen**

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

(2) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 Abs. 1 BayBO herzustellenen Stellplätze ist nach den in der Anlage 1 festgelegten Richtzahlen zu berechnen. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen wird der fiktive Bestand an Stellplätzen nach der Anlage 1 auf Grundlage der genehmigten Nutzung angerechnet. Ergibt sich bei der Berechnung nach der Richtzahlliste ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlich zu erwartenden Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der zu erwartenden Beschäftigten/Besucher zu Grunde zu legen.



## Gemeinde Kirchheim b. München

---

(3) Von den in der Anlage 1 genannten erforderlichen Stellplätzen kann unter der Voraussetzung von §§ 6 - 9 dieser Satzung abgewichen werden.

(4) 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.

(5) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr durch Lastkraftverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(6) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist für je 60 Sitzplätze oder 60 Betten 1 Bus-Stellplatz nachzuweisen.

(7) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch

1. Radfahrer zu erwarten ist, sind entsprechende Fahrradständer zur Verfügung zu stellen,
2. Mofafahrer und ähnliches zu erwarten ist, sind ebenfalls nach Bedarf Plätze zum Abstellen von Zweirädern herzustellen.

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

(9) Der Vorplatz vor Garagen (~~§ 5 Abs. 1 Nr. 1 § 2 Absatz 1 Satz 1 GaStellV~~) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

~~(9) Für Anlagen bei denen ein Besucherverkehr durch Behinderte zu erwarten ist, sind 2 v. H. der Stellplätze als Behindertengerechte Stellplätze auszuweisen.~~

(10) Behindertengerechte Stellplätze sind auf dem Baugrundstück entsprechend zu kennzeichnen und nach Vorgaben der DIN 18040-1 zu gestalten für

1. 3% der notwendigen Stellplätze, ab 10 zu errichtenden Stellplätze mindestens ein Stellplatz.
2. Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Zahl von Behinderungen genutzt, ist die Anzahl der Stellplätze nach Nr. 1 unter Berücksichtigung der besonderen Art der Anlage zu erhöhen.
3. Parkplätze nach Nr. 1 sind möglichst in der Nähe von Aufzügen oder den Hauptzugängen zu Gebäuden anzuordnen.

### § 4

#### Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

(1) Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück
2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

### § 5

#### Größe und Gestaltung der Stellplätze und deren Zufahrten

(1) Ein notwendiger Einstellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die lichte Breite eines Einstellplatzes muss mindestens betragen

1. 2,30 m, wenn keine Längsseite ,
2. 2,40 m, wenn eine Längsseite,



## Gemeinde Kirchheim b. München

---

3. 2,50 m, wenn jede Längsseite, des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
4. ~~3,50 m~~, nach DIN 18040-1, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.

Die Maße entsprechen den Angaben aus der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der Fassung vom ~~08.07.2009~~ 01.09.2018, sie sind der jeweils gültigen Fassung der GaStellV anzupassen.

(2) Ein Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden.

(3) Einzelgaragen einschl. Doppelstockgaragen sowie Tiefgaragenzufahrten sind mit Satteldach oder als begrüntes Flachdach auszuführen.

(4) Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sind einheitlich mit wassergebundener Decke oder breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen. Asphaltierte offene Stellplätze können nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(5) Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Bei mehr als 4 Stellplätzen sind jeweils zu Beginn und am Ende der Stellplatzreihe ~~ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen 12 m<sup>2</sup> große und 1,5 m tiefe, spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen und mit einem Baum (StU 18/20 cm) anzulegen. Für Baumpflanzungen sind unter den Belagsflächen die Pflanzflächen auf 36 m<sup>3</sup>, mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü (Substrat B), zu erweitern. Ein ausreichender Anfahrtschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.~~ Stellplatzanlagen ab 10 Pkws sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei sind spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ~~ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen mit einem Baum (Mindestgröße 18/20 cm Stammumfang) anzulegen. 12 m<sup>2</sup> große und 1,5 m tiefe, spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen und mit einem Baum (StU 18/20 cm) anzulegen. Für Baumpflanzungen sind unter den Belagsflächen die Pflanzflächen auf 36 m<sup>3</sup>, mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü (Substrat B), zu erweitern. Ein ausreichender Anfahrtschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.~~

~~Der Bepflanzungsstreifen ist mit einer ausreichenden und geeigneten Unterpflanzung zu versehen. Der durchwurzelbare Raum ist mindestens nach der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) anzulegen. Diese Richtlinie kann in der Gemeinde eingesehen werden.~~

(6) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes muss mindestens 1,40 qm pro Fahrrad betragen. Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder gewährleistet ist. Jeder Abstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Bei Wohnungen und Wohnhäusern sollen für Fahrräder doppelt so viele Stellplätze wie für PKW's (vor Rundung der PKW-Stellplätze) bereitgestellt werden mit Aufrundung der so errechneten Fahrrad-Stellplätze. Stellplätze für Fahrräder müssen unabhängig voneinander benutzbar sein; Räder dürfen nicht durch abgestellte PKW's blockiert werden. Sammelpunkte für Räder mehrerer Wohneinheiten sind zu 50% innerhalb der Gebäude oder Tiefgaragen nachzuweisen. Werden Fahrradabstellplätze außerhalb von Gebäuden angeordnet, sind diese zu mindestens 50% als offene, nicht überdachte Fahrradabstellplätze, verteilt auf die Bereiche der Gebäudezugänge herzustellen. ~~sollen überdacht und abschließbar (gegen dritte) ausgeführt werden.~~ Werden Fahrradabstellräume innerhalb von Gebäuden im Erdgeschoss gut zugänglich angeordnet, so darf die maximal zulässige Geschossfläche um die Größe derer überschritten werden, sofern die Baugrenzen eingehalten werden und die Geschossfläche um maximal 6 % überschritten wird.

Bei Gewerbe und Läden sollen Fahrradstellplätze bereitgestellt werden in gleicher Anzahl wie PKW-Stellplätze.

### § 6



### **Reduzierung notwendiger Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Anlage 1 können durch Einvernehmen mit der Gemeinde reduziert werden für:
1. Bei Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf gemäß § 7 dieser Satzung  
oder
  2. Durch Erstellung und Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes gemäß § 8 dieser Satzung.
- (2) Eine Kombination der Reduzierungen nach Nr. 1 und Nr. 2 ist möglich.

### **§ 7**

#### **Berücksichtigung besonderer Wohnbedarfe**

- (1) Bei der Schaffung von Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf (gem. Kirchheimer Modell- SoBoN), welcher als gebundener Mietwohnraum zur Verfügung gestellt wird, können die erforderlichen Stellplätze um bis zu 50% reduziert werden. Die Bindung des Wohnraums ist in einem separaten Vertrag zur SoBoN zu regeln.
- (2) Die Mindestzahl von einem Stellplatz je Wohneinheit darf hierbei jedoch nicht unterschritten werden.

### **§ 8**

#### **Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten**

- (1) Wird für eine Anlage ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, so kann im Einzelfall die Stellplatzpflicht im Einvernehmen mit der Gemeinde um bis zu 10% reduziert werden.
- (2) Die Reduzierung muss vertraglich mit der Gemeinde vereinbart werden.
- (3) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Absatzes 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner bzw. Nutzer der Anlage nach Stellplätzen durch die Nutzung neuer/alternativer Mobilitätsformen zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:
1. die Teilnahme an einem Car-Sharing-Konzept
  2. die Vorhaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen (z.B. die Bereitstellung von E-Bikes, E-Rollern, Lastenrädern oder Pedelecs über Bike-Sharing-Konzepte) oder die Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen/-räumen für Lastenräder und Fahrradanhänger.
  3. Weitere innovative Mobilitätsangebote, auch solche des ÖPNV

Die Kosten des Mobilitätskonzeptes auf eigenem Grund trägt der Antragsteller bzw. Bauherr.

(4) Erfolgen Maßnahmen außerhalb der durch den Antragsteller überplanten Fläche, ist ein entsprechender Investitionsbeitrag im Benehmen mit der Gemeinde zu ermitteln und durch den Antragsteller zu entrichten.

(5) Dieser Investitionsbeitrag ist mit Erteilung der Baugenehmigung, bzw. vier Wochen nach Einreichung der Unterlagen im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO, sofern nicht anders vertraglich geregelt, zu entrichten.

(6) Alle fünf Jahre erfolgt eine Überprüfung (Monitoring) der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes. Die Gemeinde Kirchheim kann hierzu einen jeweils aktuellen Nachweis für die Fortdauer der Umsetzung des Konzeptes vom Eigentümer der Anlage verlangen.

(7) Wird das im Vertrag beschriebene Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt, behält sich die Gemeinde vor den ursprünglich vorhandenen Stellplatzbedarf durch Forderung eines Betrages in Höhe von 30.000 € pro Stellplatz auszugleichen.

(8) Im Falle der Änderung oder Nutzungsänderung der genehmigten baulichen Anlage ist ein angepasstes und aktualisiertes Mobilitätskonzept vorzulegen. Bei fehlender Vorlage behält sich die



## Gemeinde Kirchheim b. München

---

Gemeinde vor, den durch diese Änderung/Nutzungsänderung zusätzlich ausgelösten Stellplatzbedarf durch Forderung eines Betrages in Höhe von 30.000 € pro Stellplatz auszugleichen.

### **§ 9 Abweichungen**

(1) Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Kirchheim bei München erteilt werden oder im Falle von verfahrensfreien Vorhaben direkt durch die Gemeinde nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO.

### **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße von bis zu 500.000 € je Einzelfall, gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 1 - 9 verstößt.

### **§ 11 In-Kraft-Treten**

1. Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 27.07.2016 außer Kraft.

Kirchheim b. München, XX.XX.2019

Gemeinde Kirchheim b. München

.....  
Maximilian Bötl  
Erster Bürgermeister