

**Neubekanntmachung der Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der ab 01.01.2024 gültigen Fassung gemäß Stadtratsbeschluss vom 23.11.2023 zur Anpassung der örtlichen Rechtsvorschriften an aktuelle bauliche Entwicklungen**

**A U S F E R T I G U N G**

Auf Grund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 und Art. 23 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Weilheim i.OB folgende

**Satzung:**

**§ 1 Geltungsbereich**

(1)

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Weilheim i.OB einschließlich der Ortsteile Unterhausen, Deutenhausen, Marnbach, Tankenrain und Lichtenau, mit Ausnahme der Gebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

(2)

Der Geltungsbereich für die Stellplatzablöse nach § 4 ergibt sich aus den Anlagen IIa und IIb zur Satzung.

**§ 2 Richtzahlen**

(1)

Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach den in der Anlage I festgelegten Richtzahlen zu berechnen. Rechnerisch sich ergebende Bruchteile von Stellplätzen sind aufzurunden.

(2)

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.

3)

Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(4)

Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

(5)

Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer u.ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen. Auf die Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB wird verwiesen.

(6)

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

(7)

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes für eine geänderte Nutzung werden bereits nachgewiesene Kfz-Stellplätze aus früheren Nutzungen angerechnet. Das Gleiche gilt für frühere Nutzungen, für die im Rahmen einer baurechtlichen Genehmigung kein Stellplatznachweis gefordert war, wobei hier ein fiktiver Stellplatzbedarf unter Beachtung der Richtzahlen gemäß Anlage I zu ermitteln ist. Bereits abgelöste Stellplätze aus früheren Nutzungen gelten für geänderte Nutzungen weiter fort.

(8)

Berechtigungen zur Nutzung des öffentlichen Raumes für das Abstellen von Kraftfahrzeugen (z.B. Anwohnerparkausweise) werden nicht auf den zu führenden Gesamtstellplatznachweis im baurechtlichen Antragsverfahren angerechnet und begründen keinen Anspruch auf Gewährung einer Stellplatzabläse gemäß § 4 dieser Satzung.

### **§ 3 Gestaltung, Ausstattung und Nutzung von Stellplätzen**

(1)

Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen, soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden. Die Ausführung darf nur mit wasserdurchlässigem Material erfolgen.

Die Versickerungsfähigkeit muss jederzeit gewährleistet sein. Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

(2)

Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mind. 3 m Länge vorhanden sein. Dies gilt auch für offene Garagen (Carports). Diese Länge wird gemessen von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Außenwand der Garage bzw. der nächstgelegenen Stützkonstruktion eines Carports an der zur öffentlichen Verkehrsfläche schmalsten Stelle. Bei Garagen ist ein konstruktiver Dachüberstand bis max. 0,30 m über diese Außenwand hinaus und bei Carports ein konstruktiver Dachüberstand von max. 0,30 m über die der öffentlichen Verkehrsfläche nächstgelegene Stützkonstruktion das der jeweils schmalsten Stelle hinaus zulässig.

Soll eine Zufahrt (Stauraum) gemäß Nr. 1.1 der Anlage I zu § 2 der Satzung als Stellplatz anerkannt werden, ist der Abstand zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche von mindestens 5 m einzuhalten.

(3)

Unbeschadet der Vorschriften des Absatzes 2 sind Garagen / Carports, die parallel zur gemeinsamen Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden mindestens 1 m abzurücken. Die dabei entstehende Fläche ist zu begrünen und mit heimischen Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung zählen die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze einschließlich der Bundes- und Staatsstraßen. Hierzu gehören auch die Bestandteile der Straßen, wie z. B. Geh- und Radwege, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen und die der Straßen dienenden Gräben, Böschungen, Stützmauern und Grünstreifen)

(4)

Bei neu zu erstellenden Wohnbauvorhaben im Sinne von Nr. 1.2 der Anlage I zu § 2 Abs. 1 dieser Satzung sowie bei Büro- und Verwaltungsgebäuden im Sinne von Nr. 2.1 der Anlage I zu § 2 Abs. 1 dieser Satzung ist zusätzlich mindestens 1 Stellplatz mit Ladefunktion für E-Mobil-Nutzung vorzurüsten.

(5)

Bei neu zu erstellenden Gebäuden, welche die Anforderungen des Art. 48 BayBO (barrierefreies Bauen) erfüllen müssen, sind behindertengerechte Stellplätze im erforderlichen Umfang, mindestens jedoch 1 behindertengerechter Stellplatz zu errichten.

(6)

Notwendige und nach den Regelungen dieser Satzung nachzuweisende Stellplätze sind für die Dauer der zugehörigen Nutzung in nutzbarem Zustand zu erhalten. Sie dürfen nicht losgelöst von der zugehörigen Nutzung veräußert oder dinglich belastet werden.

Bei Überlassung an Dritte zur Fremdnutzung muss ihre zeitnahe Eigenverfügbarkeit sichergestellt sein, soweit und sobald sich aus der Nutzung des zugehörigen Objekts ein Eigenbedarf ergibt. Stellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

#### **§ 4 Stellplatzablöse**

Erforderliche Stellplätze können im Bereich „Innenstadt“ sowie im Bereich „Obere Stadt“ gemäß beiliegenden Lageplänen des Stadtbauamtes (Anlagen IIa und IIb) nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO abgelöst werden.

Es werden folgende Ablösebeiträge festgesetzt:

- für dem Wohnen dienende Gebäude / Gebäudeteile: 6.000,00 €/Stellplatz
- für gewerblich genutzte Gebäude /Gebäudeteile: 8.000,00 €/Stellplatz

#### **§ 5 Abweichungen**

(1)

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Weilheim i.OB erteilt werden.

(2)

Soweit eine Abweichung vom Geltungsbereich des § 4 dieser Satzung zugelassen wird, wird ein Ablösebeitrag nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO in Höhe von 8.000,00 €/Stellplatz festgelegt.

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr.1 BayBO kann mit einem Bußgeld von bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen des § 3 Abs. 6 dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2024 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die seit dem 01.01.2020 gültige Satzung in der Fassung der Änderungssatzung vom 29.07.2022 außer Kraft.

Stadt Weilheim i.OB, 01.12.2023

Stadt Weilheim i.OB

Markus Loth  
1. Bürgermeister



**Anlage I**  
**zu § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung**

**Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Wohngebäude mit bis zu 2 WE, auch Doppelhäuser (geteilt und ungeteilt), und Hausgruppen (Reihenhäuser, geteilt und ungeteilt) mit bis zu 5 WE	2 Stellplätze je Wohneinheit (WE), über 35 qm, davon 1 Stpl. je WE in Garage oder Carport; Anrechnung des Stauraumes mit mind. 5 m Länge als Stellplatz
	Tiny-Häuser oder Wohnungen bis 35 qm Wohnfläche	1 Stellplatz je Tiny-Haus oder Wohnung
1.2	Mehrfamilienhäuser u. sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je WE bis 35 qm; 1,5 Stellplätze je WE ab 35 qm, davon 50 % in Garagen oder Carport, mind. 20 % oberirdisch; keine Anrechnung des Stauraumes mit der 6. WE sind die Garagenplätze in einer Tiefgarage / einem integrierten Parkdeck zu errichten.
	bei öffentlich gefördertem Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Wohnberechtigungsschein) (***)	1 Stellplatz je WE; mit der 9. WE sind die Garagenplätze in einer Tiefgarage / einem integrierten Parkdeck zu errichten.
1.3	Wohngebäude und Wohnungen im Bereich der „Innenstadt“ (*) und im Bereich „Obere Stadt“ (**)	1 Stellplätze je Wohneinheit
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen (***), Gebäude für betreutes Wohnen (***)	0,5 Stpl. je WE, davon 25 v.H. in Garagen zuzügl. 2 Stpl. für Betreuungspersonal
	Seniorenwohngemeinschaften, Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung oder Beeinträchtigung (***)	1 Stpl. je Wohngemeinschaft zuzügl. 2 Stpl. für Betreuungspersonal
1.5	Altenwohnheime	1 Stpl. je 5 WE, jedoch mind. 4 Stpl.
1.6	Altenpflegeheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 4 Stpl.
1.7	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je WE
1.8	Kinder- und Jugendheime, Jugendherbergen	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.
1.9	Studentenwohnheime, Schwesternwohnheime, Arbeitnehmerwohnheim, Internate	1 Stpl. je 3 Betten, jedoch min. 3 Stpl.
1.10	Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber, Geflüchtete oder Obdachlose	1 Stpl. je 8 Betten; zuzügl. 3 Stpl. für Betreuungspersonal / Security

(\*) Bereich „Innenstadt“ (Anlage IIa):  
zwischen Unterer Graben, Mittlerer Graben, Pütrichstraße, Rathausplatz,  
Alpenstraße, Oberer Graben, Augsburgsberger Straße, Greitherstraße

(\*\*) Bereich „Obere Stadt“ (Anlage IIb):  
Petelgasse Hs.Nr. 1 bis 5; Obere Stadt Hs.Nr. 1 bis 103, 105, 107, 109, 111, 113,  
115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135 und 137

(\*\*\*) Die Wohnungen müssen für die Dauer von mindestens 25 Jahren für die Benutzung durch alte bzw. betreuungsbedürftige Personen rechtlich gesichert sein; dies muss auch in der Ausstattung der Wohnungen zum Ausdruck kommen.

<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen (****)</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume	1 Stpl. je 25 qm Hauptnutzfläche nach DIN 277 ohne Sanitär- u. Abstellräume, Garderoben, Flure und dgl. (Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u.a. bleiben außer Betracht); Abstellräume über 20 qm: <u>Zuschlag nach 9.2.</u>
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-Abfertigungs- od. Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.) u. freiberufl. oder ähnliche Tätigkeiten	1 Stpl. je 20 qm Hauptnutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.
2.3	Kfz-Fahrschulen	3 Stpl. zuzügl. 1 Stpl. je 10 Sitzplätze

<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten (****)</b>	
3.1	Läden, Fachgeschäfte, Getränkeabholmarkt unter 1000 qm u. dgl., die nicht unter 3.2 und 3.3 fallen	1 Stpl. je 30 qm Nettoverkaufsfläche (NVFL) inkl. Schaufenster, jedoch ohne Ladezonen Kantinen u. dgl., jedoch mind. 2 Stpl. je Laden, Kleinstladen od. Kiosk
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe über 1000 qm	1 Stpl. je 15 qm NVFL.; für Lagerflächen über 20 % der NVFL.: 1 Stpl. je 15 qm zusätzlich
3.3	Läden des Bäcker- und Metzgerhandwerks	1 Stpl. je 30 qm Nettoverkaufsfläche (NVFL) ohne Schaufenster; bei Bewirtungsfläche mit Tischen / Stehtischen zuzügl. 1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche

<b>4.</b>	<b>Veranstaltungseinrichtungen (****)</b>	
4.1	Versammlungseinrichtungen (z.B. Theater, Vortrags- säle private Vortrags-, Schulungs- und Seminarräume, Vereinsheime)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze; bei zugehörigem Restaurationsbetrieb: <u>Zuschlag nach 6.1</u>
4.2	Kinos	1 Stpl. je 10 Sitzplätze; bei zugehörigem Restaurationsbetrieb: <u>Zuschlag nach 6.1</u>
4.3	Kirchen, Kapellen, Moscheen, Synagogen, Betsäle u.ä.	1 Stpl. je 15 Sitz- bzw. Stehplätze

<b>5.</b>	<b>Sportstätten (****)</b>	
5.1	Sportplatz ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche
5.2	Sportplätze / Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche; zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche; zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 300 qm Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätze	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen; zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze (auch in Hallen) ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld
5.9	Tennisplätze (auch in Hallen) mit Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld; zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
5.10	Minigolfplätze, Golfplätze und Freilandgolfanlagen	6 Stpl. je Golfanlage bei zugehörigem Restaurationsbetrieb: <u>Zuschlag nach 6.1</u>
5.11	Kegelbahnen, Bowlingbahnen	5 Stpl. je Bahn bei zugehörigem Restaurationsbetrieb: <u>Zuschlag nach 6.1</u>
5.12	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze	1 Stpl. je 5 Bootsliegendeplätze
5.13	Schießanlagen	1 Stpl. je Stand bei zugehörigem Restaurationsbetrieb: <u>Zuschlag nach 6.1</u>
5.14	Fitnessräume, private Sportstätten, Kletterhallen, öffentliche Sauna u. dgl.	1 Stpl. je 20 qm Hauptnutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.; bei zugehörigem Restaurationsbetrieb: <u>Zuschlag nach 6.1</u>
5.15	Squash- und Badmintonanlagen	2 Stpl. je Platz; <u>Zuschlag nach 6.1</u>
5.16	Billard	2 Stpl. je Tisch; <u>Zuschlag nach 6.1</u>

<b>6.</b>	<b>Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten (****)</b>	
6.1	Gaststätten, Bistros, Imbißstuben, Eisdielen, Cafes	1 Stpl. je 10 qm Nettogastraumfläche, jedoch mind. 3 Stpl., mit Heimservice: 1 Stpl. zusätzlich (nicht ablösbar); <u>Zuschlag nach 6.5</u>
	zugehörige Biergärten und Freischankflächen	ohne Anrechnung, da Doppelnutzung
	eigenständige Biergärten und Freischankflächen	1 Stpl. je 5 Sitzplätze, jedoch mind. 3 Stpl.
	gastronomische Lieferdienste	mind. 3 Stpl. (nicht ablösbar)
6.2	Hotels, Pensionen, Boardingeinrichtungen, Kurheime, Boardinghäuser und andere Beherbergungsbetriebe einschließlich Fremdenzimmer in Wohngebäuden; Ferienwohnungen, (Air) BnB-Nutzungen	1 Stpl. je Gast- / Fremdenzimmer bzw. Ferienwohnung oder (Air) BnB-Einheit; bei zugehörigem Restaurationsbetrieb: <u>Zuschlag nach 6.1</u>
6.3	Diskotheken u. Tanzlokale	4 Stpl. je 10 qm Nettogastraumfläche
6.4	Spielsalon, Spielhalle, Automatenhalle	1 Stpl. je 10 qm Hauptnutzfläche
6.5	Räume mit Geldspielautomaten u. dgl.	1 Stpl. je Gerät

<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten (****)</b>	
7.1	Krankenhäuser	1 Stpl. je 3 Betten
7.2	Sanatorien, Kuranstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 3 Betten

<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung (****)</b>	
8.1	Grundschulen, Mittelschulen	1,5 Stpl. je Schulklasse
8.2	Realschulen	1,5 Stpl. je Schulklasse
8.3	Gymnasien, Fachoberschulen	2 Stpl. je Schulklasse
8.4	Schulen zur sonderpädagogischen Förderung	1 Stpl. je 15 Schüler
8.5	Schulen mit kombinierten Schularten (Gesamtschule u.ä.)	2 Stpl. je Schulklasse
8.6	Kindergärten, Kindertagesstätten, eigenständige Horteinrichtungen u. dgl.	3 Stpl. für Bring- und Holverkehr zuzügl. 2 Stpl. je Betreuungsgruppe
8.7	Jugendfreizeitheime, Jugendbetreuungseinrichtungen u. dgl.	1 Stpl. zuzügl. 1 Stpl. je 15 Jugendliche
8.8	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u.ä.	1 Stpl. je 10 Auszubildende
8.9	Sonstige allgemeinbildende Schulen (Berufs- u. Berufsfachschulen etc.)	5 Stpl. je Unterrichtsraum (einschließl. Lehrwerkstätten)

<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen (****)</b>	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 40 qm Nettonutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 Stpl. je 100 qm Nutzfläche
9.3	Ausstellungsräume, Musterräume (z.B. Möbel- u. Auslieferungslager)	1 Stpl. je 50 qm Nutzfläche
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	5 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand
9.5	Tankstellen ohne Pflegeplätze / Waschanlage	2 Stpl.; bei Restaurationsbetrieb / Shop Zuschlag nach 6.1
9.6	Tankstellen mit Pflegeplätzen / Waschanlage	2 Stpl. und 3 Stpl. je Pflegeplatz; bei Restaurationsbetrieb / Shop Zuschlag nach 6.1
9.7	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen zur Selbstbedienung	3 Stpl. zuzügl. 3 Stpl. als Wartebereich
9.8	Kraftfahrzeugwaschanlagen mit Betriebspersonal	4 Stpl. zuzügl. 3 Stpl. als Wartebereich

<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>	
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 qm Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.

(\*\*\*\*)

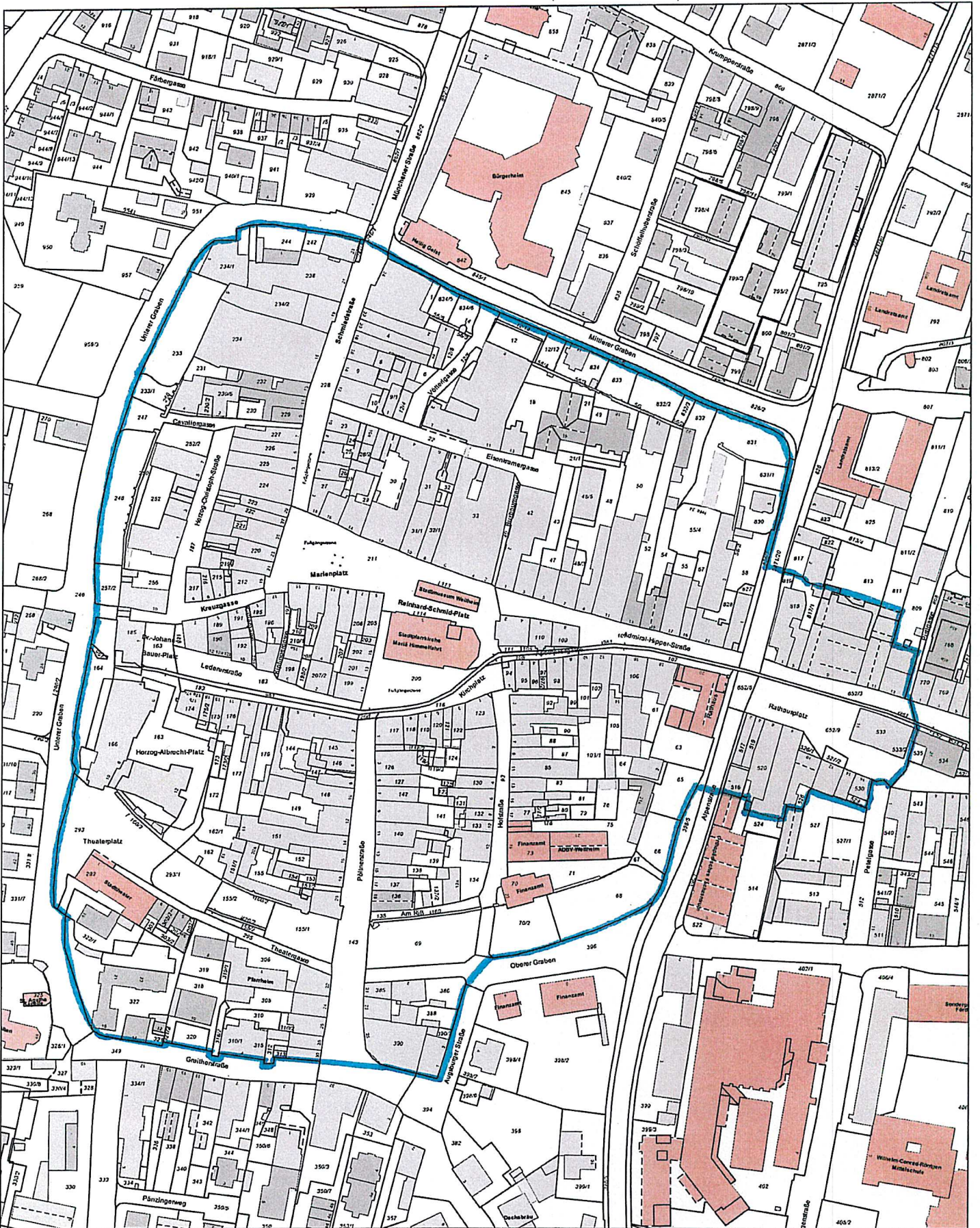
Für Verkehrsquellen nach den Nrn. 2 bis 7, 8.8, 8.9 und 9 sind mind. 50% der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage bzw. in einem integrierten Parkdeck zu errichten, wenn die Gesamtanzahl der erforderlichen Stellplätze einen Wert von 30 Stellplätzen überschreitet.

Stadt Weilheim i.OB, 01.12.2023

Stadt Weilheim i.OB

Markus Loth  
1. Bürgermeister





Anlage IIa zu § 1 Abs. 2 der Stellplatzsatzung  
 Bereich "Innenstadt"

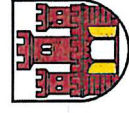
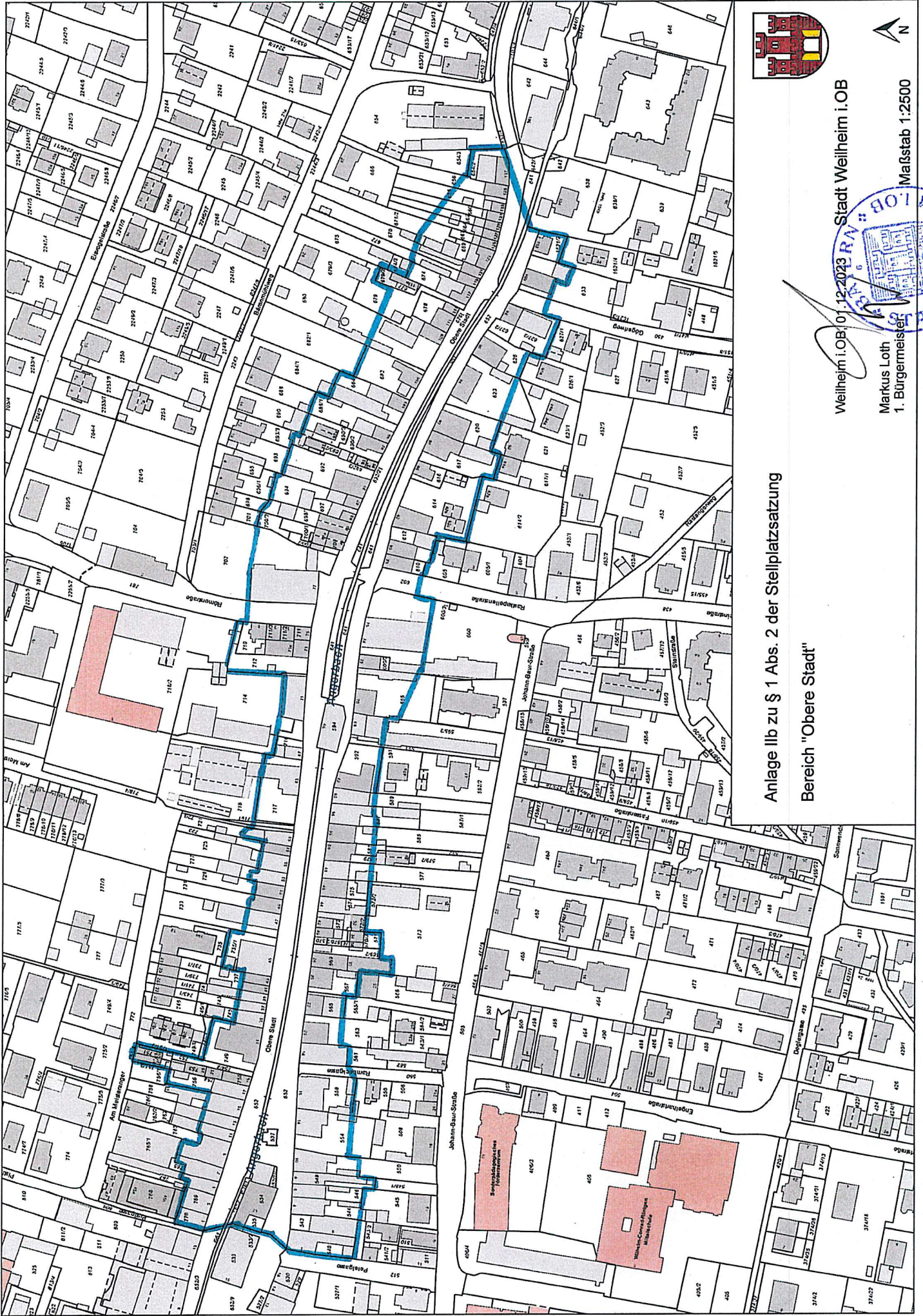
Weilheim i. OB, 01.12.2023 Stadt Weilheim i. OB

Markus Loth  
 1. Bürgermeister

Maßstab 1:2500







Weilheim i.OB | 01.12.2023 | Stadt Weilheim i.OB

Markus Loth  
1. Bürgermeister

Maßstab 1:2500



Anlage IIb zu § 1 Abs. 2 der Stellplatzsatzung

Bereich "Obere Stadt"