

**Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Weilheim i.OB (Stellplatzsatzung) in der ab 01.08.2025 gültigen Fassung gemäß Stadtratsbeschluss vom 05.06.2025 zur Anpassung der örtlichen Rechtsvorschriften an aktuelle baurechtliche Entwicklungen**

## **B E K A N N T M A C H U N G**

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert wurde, 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 § 5 ergibt sich aus den Anlagen IIa und IIb zur Satzung.

#### **§ 2 Stellplatzpflicht**

(1)

Werden Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayBO errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in der sich aus § 3 dieser Satzung für den jeweiligen Nutzungszweck ergebenden Anzahl herzustellen.

(2)

Absatz 1 gilt sinngemäß auch für Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen.

(3)

Erforderliche Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks unter Beachtung des Art. 47 Abs.1 Satz 2 BayBO herzustellen.

(4)

In Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB können abweichende Regelungen insbesondere zu § 3 dieser Satzung getroffen werden.

#### **§ 3 Richtzahlen**

(1)

Die Anzahl der aufgrund § 2 dieser Satzung herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach den in der Anlage I zur Satzung 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 § 5 dieser Satzung.

#### **§ 4 Gestaltung, Ausstattung und Nutzung von Stellplätzen, Garagen und Carports**

(1)

Die Größe von Einstellplätzen (Länge, Breite) richtet sich nach den Bestimmungen des § 4 Abs. 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung. 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 § 3 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)

Die Errichtung von oberirdisch angeordneten mehrstöckigen Einzel- und Mehrfachgaragen (Einstellplätze auf kraftbetriebenen Hebebühnen; z.B. Duplex-Garagen) ist nicht zugelassen. In Tiefgaragen und Parkdecks sind mehrstöckige kraftbetriebene Einstellplätze nur für max. 20 % der dort nachgewiesenen Stellplätze zugelassen.

Die Sätze 1 und 2 gelten nicht in den Bereichen „Innenstadt“ und „Obere Stadt“ gemäß beiliegenden Lageplänen des Stadtbauamtes (Anlagen IIa und IIb).

(5)

Bei neu zu erstellenden Wohnbauvorhaben im Sinne von Nr. 1.2 der Anlage I zu § 3 Abs. 1 dieser Satzung sowie bei Büro- und Verwaltungsgebäuden im Sinne von Nr. 2.1 der Anlage I zu § 3 Abs. 1 dieser Satzung ist zusätzlich mindestens 1 Stellplatz mit Ladefunktion für E-Mobil-Nutzung vorzurüsten.

(6)

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.

(7)

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.

(8)

Werden Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach bis zu einer Neigung von 5° erstellt, ist das Dach zumindest extensiv zu begrünen.

## **§ 5 Stellplatzablöse**

(1)

Erforderliche Stellplätze können im Bereich „Innenstadt“ sowie im Bereich „Obere Stadt“ gemäß beiliegenden Lageplänen des Stadtbauamtes (Anlagen IIa und IIb) abgelöst werden.

(2)

Es werden folgende Ablösebeiträge festgesetzt:

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

### **§ 6 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 § 5 dieser Satzung zugelassen wird, wird ein Ablösebeitrag in Höhe von 8.000,00 €/Stellplatz festgelegt.

### **§ 7 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.

### **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.08.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die seit dem 01.08.2024 gültige Satzung außer Kraft.

Stadt Weilheim i.OB, 30.06.2025

Stadt Weilheim i.OB

Markus Loth  
1. Bürgermeister

