

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	26.01.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg: Beschluss über die Satzung über die Zahl, Herstellung und Ablöse der Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)			
Anlagen:			
Stellplatzsatzung-Stand 15.01.2021			
Stellplatzsatzung_Aktuell			

1. Vortrag in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 29.09.2020:

Die derzeit gültige Stellplatzsatzung ist nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 15.12.2015 in Kraft getreten.

Am 29.09.2020 und 13.10.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten über die Inhalte und Regelungen einer neuen Stellplatzsatzung beraten und die Verwaltung beauftragt, den vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vorbesprochenen Entwurf der neuen Stellplatzsatzung den Interessenvertretern der Innenstadt Penzbergs für eine Stellungnahme zur Verfügung zu stellen und in einem Termin zu erläutern.

Am 05.11.2020 hat das Gespräch mit den Interessenvertretern der Innenstadt Penzbergs stattgefunden.

Im Rahmen des Gesprächstermins wurden durch die Interessenvertreter der Innenstadt Penzbergs folgende Änderungen des Entwurfs der neuen Stellplatzsatzung vorgeschlagen:

1. Stellplatzablösebetrag:
Begrenzung der Höhe des Stellplatzablösebetrags für gewerbliche Nutzungen auf 10.000 €. Für Wohnnutzungen besteht mit den vorgeschlagenen Ablösebeträgen (17.000 € für Neubauten und 12.000 € für bauliche Erweiterungen und Nutzungsänderungen) Einverständnis.
2. Richtzahlen für den Stellplatzbedarf im zentralen Versorgungsbereich
 - a) Büro und Verwaltungsräume: 1 Stellplatz je 50m²
 - b) Räume für freiberufliche Tätigkeiten: 1 Stellplatz je 50m²

Der Entwurf der Stellplatzsatzung wurde einschließlich den von den Interessenvertretern der Innenstadt Penzberg vorgeschlagenen Änderungen dem Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss zur Vorberatung vorgelegt.

2. Beschlussvorschlag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 01.12.2020:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, nachfolgende Satzung der Stadt Penzberg über die Zahl, Herstellung und Ablöse der Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) zu erlassen.

Stellplatzsatzung

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 erlässt die Stadt Penzberg folgende Satzung über die Zahl, Herstellung und Ablöse der Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung).

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Penzberg, es sei denn, in verbindlichen Bebauungsplänen oder sonstigen besonderen Satzungen werden abweichende Regelungen getroffen.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,

- wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehrs zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3 Richtzahlen

- 1) Die Anzahl der erforderlichen und aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Fahrräder ist nach den in der Anlage 2 festgelegten Richtzahlen zu berechnen.
- 2) Die Anzahl der erforderlichen und aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze und Garagen (Stellplatzbedarf) für Kraftfahrzeuge ist nach den in der Anlage 3 festgelegten Richtzahlen zu berechnen. Der Vorplatz vor den Garagen oder Carports (Stauraum) mit mindestens 5 m Länge wird lediglich für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten als Stellplatz im Sinne dieser Satzung angerechnet.
- 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.
- 4) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Lieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- 5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

- 6) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch zweirädrige Kraftfahrzeuge zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen dieser Zweiräder nachzuweisen.
- 7) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Anschließend sind die jeweiligen Zahlen zu addieren. Die Gesamtanzahl der erforderlichen Stellplätze wird durch mathematische Rundung auf eine ganze Zahl festgesetzt.
Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

§ 4

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- 1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).
- 2) Die Errichtung von Stellplätzen auf kraftbetriebenen Hebebühnen ist nicht zulässig.
- 3) Die Herstellung im Rahmen dieser Satzung ist auf einem geeigneten Grundstück in dessen Nähe zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde sowie der Stadt Penzberg dinglich gesichert ist.
- 4) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne der Absätze 1 und 3 nicht errichtet werden,
 - wenn oder soweit aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
 - oder das Grundstück zur Anlage von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist oder zur Anlage von Stellplätzen für die beantragte Nutzung nicht geeignet ist.
- 5) Die sich nach der Anlage 2 i. V. m. § 3 dieser Satzung ergebenden Stellplätze von privaten oder gewerblichen Gemeinschaftsanlagen sind dem jeweiligen Objekt (Wohnung, Laden und dgl.) dinglich gesichert zuzuordnen und dürfen selbstständig nicht veräußert werden.

§ 5

Besucherstellplätze

- 1) Die Anzahl der erforderlichen Besucherstellplätze ist nach Spalte vier (hiervon Besucher in %) der in der Anlage 3 festgelegten Richtzahlen zu berechnen.
- 2) Besucherstellplätze sind zeitlich unbeschränkt frei zugänglich zu halten. Für gewerbliche Einheiten muss das für die Zeit der maximalen Geschäftsöffnungszeiten gewährleistet sein. Die Besucherstellplätze sind gegenüber der Stadt Penzberg dinglich zu sichern.
- 3) Die Besucherstellplätze sind gesondert zu kennzeichnen.

§ 6

Lage, Größe und Gestaltung der Stellplätze und deren Zufahrten

- 1) Die Abmessungen der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Fahrgassen richten sich nach den Vorschriften der GaStellV des Freistaates Bayern in ihrer jeweils geltenden Fassung.
Die Fläche einer notwendigen Fahrradabstellmöglichkeit soll 1,5 m² nicht unterschreiten. Diese Fläche kann bei Verwendung von geeigneter Ordnungssysteme unterschritten

werden. Die Mindestabstände der Fahrräder in Ordnungssystemen betragen bei ebenerdiger Einstellung 70 cm, bei Hoch- und Tiefeinstellungen 50 cm, jeweils gemessen ab dem Fahrradrahmen. Bei Unterbringung in anderen Geschossen muss die Erreichbarkeit der Abstellanlage durch Befahren entsprechender Rampen oder Zufahrten gewährleistet sein.

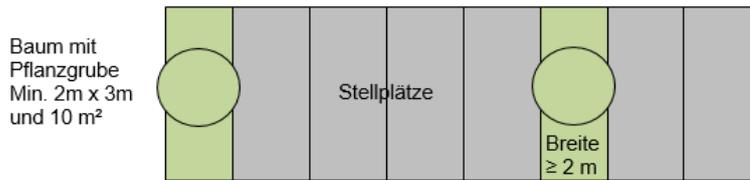
- 2) Oberirdische Stellplätze sind grundsätzlich in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen. Erlaubt sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainpflaster, Natursteinpflaster oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen. Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen. Dieses soll in erster Linie auf dem Stellplatz versickern. Weiterhin ist es erlaubt, Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (Entwässerungsrinnen o. ä.) an der Grundstücksgrenze abzufangen.
- 3) Der Stauraum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage / Tiefgarage bzw. des Carports darf auf die Breite der Garage / Tiefgaragenzufahrt bzw. des Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
- 4) Garagen mit Flachdach oder flachgeneigtem Pultdach bis zu einer Dachneigung von 8° sind mit Dachbegrünung auszuführen.
- 5) Garagen und offene Garagen (Carports), die längsseitig zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch öffentlich gewidmete Straßen, Wege und Plätze) angeordnet werden sind mindestens 1 Meter von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Der dabei entstehende Grünstreifen ist so zu bepflanzen, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrs kommt.
- 6) „Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturnahe Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Die Bepflanzung darf zu keiner Sichtbehinderung des An- und Abfahrtsverkehrs führen. Stellplätze sowie Abstellplätze sind ausreichend mit stadtklimafesten, orts- und landschaftstypischen Bäumen und durch die Herstellung von Magerstandorten mit der Bepflanzung heimischer Staudengewächse sowie Aussaat heimischer Wildblumen einzugrünen und gärtnerisch so anzulegen, dass sie abgeschirmt sind. Eine Befahrbarkeit der angelegten Grünflächen muss vermieden werden. Bei mehr als 4 Stellplätzen sind jeweils 4 Stellplätze durch einen Laubbaum mit Schutzvorrichtung und durch die Herstellung geeigneter Magerstandorte in Gruppen zu unterteilen. Der Laubbaum muss einen Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden, aufweisen. Für den Wurzelbereich muss eine Pflanzgrube von 2x3m Grundfläche mit einem Volumen von min. 10m³ vorgesehen werden. In Ausnahmefällen kann die Unterteilung in Stellplatzgruppen entfallen, wenn dafür die Baumstandorte bzw. Magerstandorte an den Kopfenden in entsprechender Anzahl vorgesehen werden und dadurch eine Eingrünung der Grundstücksgrenzen erreicht wird. Bei Stellplatzanlagen von mehr als 1000 m² Gesamtfläche sind die Gruppen zusätzlich durch weitere Gehölzpflanzungen zu unterteilen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.“

Vorgang der Neuanlage sowie Pflege von Magerstandorten:

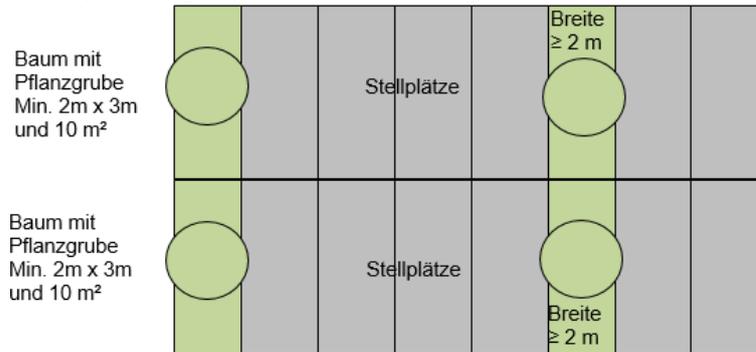
1. Auskoffern bis zur Wurzeltiefe von 10 – 20 cm sowie sämtlicher Ritzen.
2. Auffüllen mit unkrautfreiem, mineralischen Substrat (Kies, Schotter) mit einer Korngröße von 1 – 32 mm.
3. Auftragen (Nicht Einarbeiten!) von 1 – 4 cm (unkrautfreien!) Kompost (Nicht Humus!) aus Grünschnitt.
4. Pflanzung heimischer Stauden (mindestens 1 Stk./m²).
5. Aussaat heimischer Wildblumen.
6. Boden oberflächlich glatt rechen.
7. 1. & 2. Jahr nach Anlage Unkraut jäten sowie jährlich 1 x mähen mit Mähgutabfuhr (Juli-November).“

Zeichnerische Darstellung der Untergliederung der Stellplätze:

a) Einreihige Stellplatzanordnung

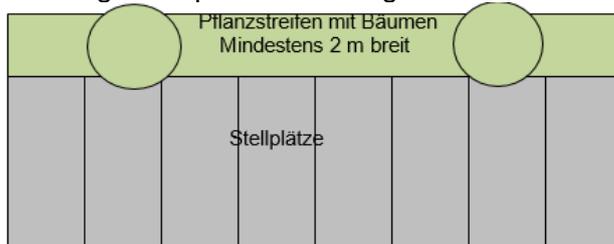


b) Doppelreihige Stellplatzanordnung

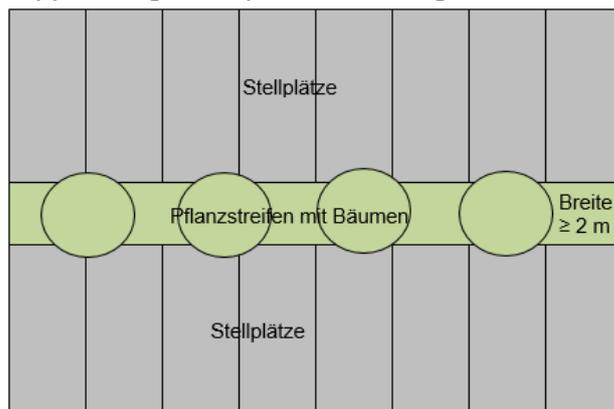


Als Ausnahme möglich:

c) Einreihige Stellplatzanordnung:



d) Doppelreihige Stellplatzanordnung:



- 7) Aneinandergebaute Grenzgaragen sind hinsichtlich Höhe, Dachform und Dachgestaltung einander anzupassen und durch Bepflanzung zu untergliedern. Die Bepflanzung darf eine maximale Höhe von 80 cm betragen und zu keiner Sichtbehinderung des An- und Abfahrtsverkehrs führen.
- 8) Werden Stellplätze für Kraftfahrzeuge als Garagen oder Carport ausgeführt, ist von diesen grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Abweichungen hiervon können zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird und keine

Bedenken hinsichtlich des Orts- und Straßenbildes, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Sicherheit von Fußgängern bestehen.

- 9) Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Stellplatzanlagen bzw. Garagenanlagen dürfen eine Breite von 6,0 m je Baugrundstück und je Erschließungsstraße nicht überschreiten. Eine Anordnung von mehr als 2 Senkrechtparkern je Baugrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig. Bei Gewerbegrundstücken können bei vorliegend zwingend betrieblichen Gründen Ausnahmen zugelassen werden.

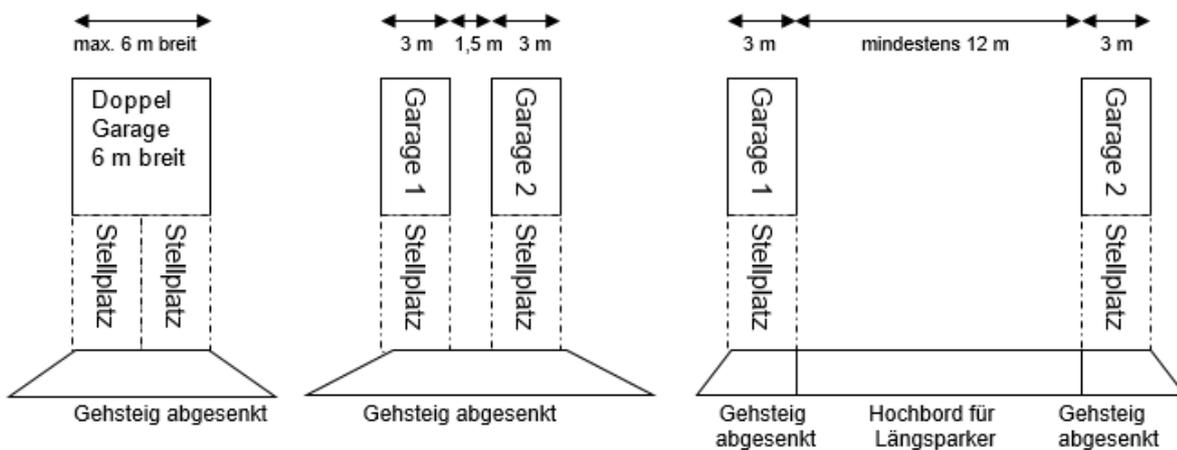
Sofern die maximal 6,0 m breite Zufahrt je Baugrundstück und je Erschließungsstraße auf zwei jeweils maximal 3,0 m breite Zufahrten aufgeteilt wird, darf

- die Zuwegung zwischen den Zufahrten maximal 1,50 betragen (Alternative 1) oder
- ist ein Abstand von mindestens 12 m zwischen den beiden Zufahrten einzuhalten (Alternative 2)

Regelfall:

Alternative 1:

Alternative 2:



- 10) Sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen an Stellplätze sind zu beachten.

§ 7 Stellplatzablöse

- 1) Der Stellplatznachweis kann innerhalb des Geltungsbereichs des Innenstadtbereichs (Anlage 1) durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen dem Bauherrn und der Stadt Penzberg 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 Stellplatzablösungsvertrages liegt im Ermessen der Stadt Penzberg.

- 2) Die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO, wird je KFZ-Stellplatz, wie folgt festgesetzt:

- 17.000 € bei Neubauten für Wohnnutzungen gemäß Ziffer 1 der Richtzahlen
- 12.000 € bei Erweiterungen (An- und Umbauten) sowie Nutzungsänderungen bestehender Anlagen für Wohnnutzungen gemäß Ziffer 1 der Richtzahlen
- 10.000 € bei Neubauten sowie Erweiterungen (An- und Umbauten) sowie Nutzungsänderungen bestehender Anlagen für sonstige Nutzungen gemäß Ziffern 2 bis 10 der Richtzahlen

5.000 € Bei Sanierungen bzw. Nutzungsänderungen von Baudenkmalern
(Einzeldenkmal nach Denkmalliste):

- 3) Die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO wird je Fahrradabstellplatz auf 2.000 € festgesetzt.
- 4) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen bzw. wesentliche Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 der bayerischen Bauordnung (BayBO).
- 5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung bzw. innerhalb von 3 Monaten nach Mitteilung der Genehmigungsfreistellung zur Zahlung fällig. Der Stadt Penzberg steht es frei, Sicherheiten in geeigneter Form zu verlangen.
- 6) Die Ablösebeträge für KFZ-Stellplätze sind von der Stadt zweckgebunden für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender öffentlicher Parkplätze für den Innenstadtbereich zu verwenden.
- 7) Die Ablösebeträge für Fahrradabstellplätze sind von der Stadt zweckgebunden für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender öffentlicher Fahrradabstellanlagen zu verwenden.

§ 8 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können zugelassen werden (Art. 63 Abs. 3 BayBO). Diese sind schriftlich zu beantragen und zu begründen. Insbesondere kann bei Nutzungsänderungen oder baulichen Erweiterungen (An- und Umbauten) bestehender Mehrfamilienhäuser oder sonstiger Gebäude ab fünf Wohneinheiten abweichend von den Ziffern 1.3 bis 1.5 der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage 2) von der Stellplatzverpflichtung der Tiefgaragenstellplätze dahingehend abgewichen werden indem an Stelle der Tiefgaragenstellplätze im Einzelfall oberirdische Stellplätze zugelassen werden können. Außerdem können im Einzelfall Abweichungen bei **qualifizierten** Mobilitätskonzepten zugelassen werden.

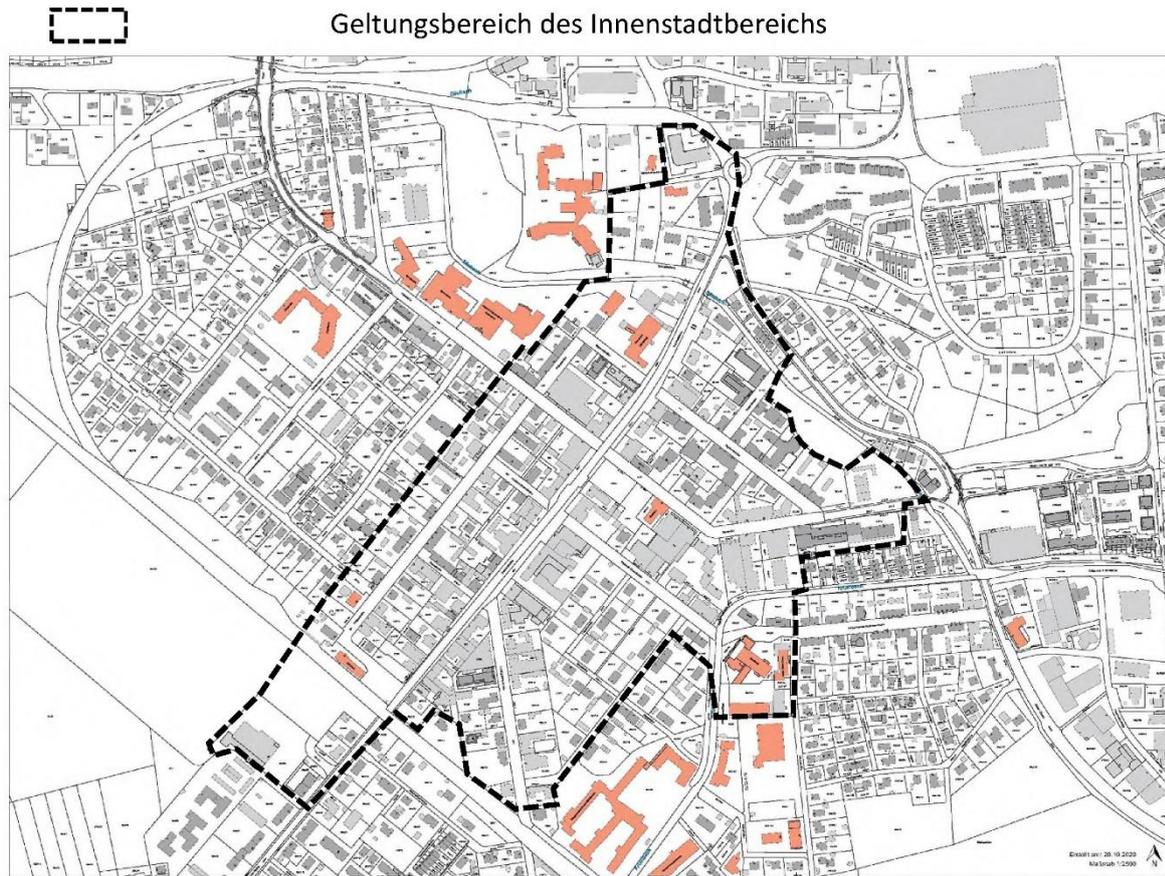
§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit Geldbuße belegt werden.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am _____ in Kraft.
Gleichzeitig tritt die bisherige Stellplatzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2015 außer Kraft.

Anlage 1
Geltungsbereich des Innenstadtbereichs



Anlage 2 zu § 3 Abs. 1

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Fahrräder

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.) für Fahrräder
1	<u>Wohngebäude und Wohnungen</u>	
	Wohngebäude und sonstige Gebäude ab 3 Wohneinheiten	2 Abstellplätze je Wohneinheit
2	<u>Gewerbliche Anlagen</u>	
	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Abstellplatz je 10 Beschäftigte

Anlage 3 zu § 3 Abs. 1

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge

Ergibt sich bei der Berechnung eine Bruchzahl, so ist die Anzahl der Stellplätze ab Komma fünf (...5) auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

<u>Nr.</u>	<u>Verkehrsquelle</u>	<u>Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stpl.)</u>	<u>hiervon Besucher in %</u>

1.	<u>Wohngebäude</u>		
1.1	Wohngebäude bis zu vier Wohneinheiten	1,5 Stellplatz je Wohneinheit (WE) bis 65 m ² Wohnfläche, 2 Stellplätze je Wohneinheit (WE) ab 65 m ² Wohnfläche, davon jeweils 1 Stpl. je WE in einer Garage, Carport oder Tiefgarage Der Vorplatz vor Garagen oder Carports (Stauraum) mit mindestens 5 m Länge wird als Stellplatz angerechnet.	--
1.2	Mehrfamilien-Häuser und sonstige Gebäude ab 5 Wohneinheiten	1,5 Stellplatz je Wohneinheit (WE) bis 65 m ² Wohnfläche, 2 Stellplätze je Wohneinheit (WE) ab 65 m ² Wohnfläche Die Stellplätze sind mit Ausnahme des Besucheranteils in einer Tiefgarage nachzuweisen.	35
1.3	Mehrfamilien-Häuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen innerhalb des Innenstadtbereichs (Anlage 1)	1 Tiefgaragen-Stellplatz je Wohneinheit (WE) bis 80 m ² Wohnfläche, 2 Tiefgaragen-Stellplätze je Wohneinheit (WE) ab 80 m ² Wohnfläche.	
1.4	Öffentlich geförderter Wohnraum a) Kommunaler Wohnungsbau mit dem kommunalem Wohnraumförderprogramm b) Sozialwohnungen mit Wohnberechtigungsschein mit einer Belegungsbindung von mindestens 25 Jahren	1 Stellplatz je Wohneinheit (WE) für Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen, 1,5 Stellplätze je Wohneinheit (WE) für Wohnungen mit drei Aufenthaltsräumen, 2 Stellplätze je Wohneinheit (WE) ab 4 Aufenthaltsräumen, ab der 5. Wohneinheit sind die Stellplätze in einer Tiefgarage oder integriert im Hauptgebäude zu errichten.	
1.5	Sozialgeförderte Wohnungen innerhalb des Innenstadtbereichs (Anlage 1) für die die Stadt Penzberg das Belegungsrecht vergibt mit einer Belegungsbindung von mindestens 25 Jahren	1 Stellplatz je Wohneinheit (WE)	
1.6	Gebäude für betreutes Wohnen	0,5 Stellplätze je WE, zuzüglich 2 Stellplätze für Betreuungspersonal	
1.7	Seniorenwohngemeinschaften	1 Stellplatz je Wohngemeinschaft, zuzüglich 2 Stellplätze für Betreuungspersonal	
1.8	Altenwohnheime	1 Stpl. je 5 WE, jedoch mind. 4 Stpl.	75

1.9	Altenpflegeheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 4 Stpl.	75
1.10	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	--
1.11	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.12	Studentenwohnheime, Schwesternwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime, Internate	1 Stpl. je 3 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10
2.	<u>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</u>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume innerhalb des Innenstadtbereichs (Anlage 1)	1 Stpl. je 50 m ² Hauptnutzfläche nach DIN 277 ohne Sanitär- und Abstellräume, Garderoben, Flure und dgl. (Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. a. bleiben außer Betracht)	-
2.2	Büro- und Verwaltungsräume außerhalb des Innenstadtbereichs	1 Stpl. je 25 m ² Hauptnutzfläche nach DIN 277 ohne Sanitär- und Abstellräume, Garderoben, Flure und dgl. (Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. a. bleiben außer Betracht)	50
2.3	Räume mit erheblichem Besucherverkehr, (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Tanzschulen	1 Stpl. je 20 m ² Hauptnutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
2.4	Kfz-Schulen	1 Stpl. je 5 Sitzplätze, jedoch mind. 3 Stpl.	90
2.5	Räume für freiberufliche oder ähnliche Tätigkeiten innerhalb des Innenstadtbereichs (Anlage 1)	1 Stpl. je 50 m ² Hauptnutzfläche	-
2.6	Räume für freiberufliche oder ähnliche Tätigkeiten außerhalb des Innenstadtbereichs	1 Stpl. je 25 m ² Hauptnutzfläche	75
3.	<u>Verkaufsstätten</u>		
3.1	Läden Möbelhäuser sowie	1 Stpl. je 100 m ² Nettoverkaufsfläche	-

	Einkaufszentren nach § 11 Abs. 3 BauNVO innerhalb des Innenstadtbereichs (Anlage 1)	(NVFl.), ohne Schaufenster, Anlieferungszone, Kantinen u. dgl., jedoch mind. 1 Stpl. je Laden, Kleinstladen od. Kiosk	
3.2	Läden bis 1.000 m ² Verkaufsnutzfläche außerhalb des Innenstadtbereichs	1 Stpl. je 30 m ² Nettoverkaufsfläche (NVFl.) inkl. Schaufenster, jedoch ohne Anlieferungszone, Kantinen u. dgl., jedoch mind. 2 Stpl. je Laden, Kleinstladen oder Kiosk	90
3.3	Läden über 1.000 m ² Verkaufsnutzfläche sowie Einkaufszentren nach § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb des Innenstadtbereichs	1 Stpl. je 20 m ² NVFl., zusätzlich 2 Stellplätze für Elektromobilität mit Ladefunktion, für Lagerflächen über 20 % der NVFl.: 1 Stpl. je 20 m ² zusätzlich	90
3.4	SB-Baumarkt mit Angebot für Hobbyhandwerker, Gartencenter	1 Stellplatz je 30 m ² Verkaufsnutzfläche zusätzlich 2 Stellplätze für Elektromobilität mit Ladefunktion, Verkaufsflächen im Freien sind zur Hälfte anzurechnen	90
3.5	Baustoffhandel für gewerblichen Bedarf	1 Stellplatz je 80 m ² Verkaufsnutzfläche und Lagernutzfläche, sowohl überdacht als auch im Freiland	90
3.6	Möbelhaus über 1.000 m ² außerhalb des Innenstadtbereichs	1 Stellplatz je 80 m ² Verkaufsnutzfläche zusätzlich 2 Stellplätze für Elektromobilität mit Ladefunktion	90
4.	<u>Versammlungsstätten</u>		
4.1	Versammlungsstätten (z. B. Theater, Kinos, Vortrags-, Betsäle, Vereinsheime)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1	90
4.2	Kirchen	1 Stpl. je 10 - 20 Sitzplätze	95
5.	<u>Sportstätten</u>		
5.1	Sportplatz ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche	100
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche zusätzlich, 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze	100

5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche	--
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze	95
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 - 300 m ² Grundstücksfläche	95
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 5 - 10 Kleiderablagen	--
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 5 - 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze	95
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld	--
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze	95
5.10	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	95
5.11	Kegelbahnen, Bowlingbahnen	2 Stpl. je Bahn, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1	75
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 2 - 5 Boote	--
5.13	Schießanlagen	1 Stpl. je Stand, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1	75
5.14	Fitnessräume, öffentliche Sauna u. dgl.	1 Stpl. je 20 m ² Fläche, zusätzlich 3 Stpl. je Sauna	95
5.15	Squashanlagen	2 Stpl. je Platz, Zuschlag nach 6.1	95
5.16	Billard	2 Stpl. je Tisch, Zuschlag nach 6.1	95
5.17	Solarien	1 Stpl. je Kabine	95
6.	<u>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</u>		
6.1	Gaststätten innerhalb des Innenstadtbereichs (Anlage 1)	1 Stpl. je 50 m ² Nettogasträumfläche, jedoch mind. 1 Stpl.	
	Freischankfläche, soweit größer als die	1 Stellplatz je 50 m ² Freischankfläche	

	zugehörige anzurechnende Nutzfläche der Gaststätte		
6.2	Gaststätten außerhalb des Innenstadtbereichs	1 Stpl. je 10 m ² Nettogasträumfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
	Freischankfläche, soweit größer als die zugehörige anzurechnende Nutzfläche der Gaststätte	1 Stellplatz je 20 m ² Freischankfläche	75
	Kantine	bei ausschließlicher Nutzung durch die Beschäftigten kein eigener Stellplatzbedarf	
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime innerhalb des Innenstadtbereichs (Anlage 1)	1 Stpl. je 3 Zimmer, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1. für einen Busstellplatz werden 10 Stpl. angerechnet	75
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime außerhalb des Innenstadtbereichs	1 Stpl. je 2 Zimmer, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1. für einen Busstellplatz werden 10 Stpl. Angerechnet	75
6.5	Boardinghäuser und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je Zimmer, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1.	75
6.6	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	90
6.7	Diskotheken	1 Stpl. je 10 m ² Nettogasträumfläche	90
6.8	Spiel- oder Automatenhalle (ab 4 Automaten)	1 Stpl. je Automat	95
7.	<u>Krankenanstalten</u>		
7.1	Krankenhäuser	1 Stpl. je 3 Betten	60
7.2	Sanatorien, Kuranstalten für langfristige Kranke	1 Stpl. je 3 Betten	60
7.3	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 10 Betten	60
8.	<u>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</u>		
8.1	Grundschulen, Hauptschulen,	1,5 Stpl. je Klasse	30
8.2	Realschulen	2,5 Stpl. je Klasse	40

8.3	Gymnasien	3,5 Stpl. je Klassenzimmer	60
8.4	Förderschulen für Menschen mit Behinderungen	1 Stpl. je 15 Schüler	30
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 Stpl. je 20 Kinder, jedoch mind. 4 Stpl.	30
8.6	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	--
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. ä.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	75
8.8	Sonstige allgemeinbildende Schulen (Berufs- und Berufsfachschulen etc.)	7 Stpl. je Klassenzimmer	75
9.	<u>Gewerbliche Anlagen</u>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 80 m ² Nettonutzfläche oder je 3 Beschäftigte.	20
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungsräume, Musterräume (Möbellager)	1 Stpl. je 150 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte. Bei Ausstellungsräumen mit Verkauf 20 % Zuschlag	20
9.3	Logistikzentrum	1 Stpl. je 100 m ² Nutzfläche.	-
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten, sowie Kfz-Prüfstellen u. dgl.	5 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	20
9.5	Tankstellen mit Pflegeplätzen	1 Stellplatz je Pflegeplatz	100
9.6	Automatische Kraftfahrzeuganlagen zur Selbstbedienung	1 Stellplatz je Waschplatz	100
9.7	Heimlieferservice (z. B. Pizza, Asia)	1 Stellplatz je 25 m ² „Küchennutzfläche“, zusätzlich 1 Stellplatz für Lieferfahrzeug, mindestens 2 Stellplätze	--
10.	<u>Verschiedenes</u>		
10.1	Kleingartenanlagen / Freizeitgartenanlagen	1 Stpl. je 10 Kleingärten / Freizeitgärten	--
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	95

Penzberg, den

STADT PENZBERG
Stefan Korpan

Erster Bürgermeister

3. Sitzungsverlauf in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 01.12.2020:

Bei der Vorstellung der Regelungen der neuen Stellplatzsatzung in Form einer Gegenüberstellung der bisherigen Satzungsregelung zur neuen Satzungsregelung wurden durch das Gremium folgende Änderungen bzw. Ergänzungen angeregt:

§ 6 Abs. 6 sollte dahingehend ergänzt werden, indem sichergestellt werden kann, dass der Schutzraum für die Bepflanzung zwischen den Stellplätzen nicht befahrbar ist.

§ 8 Abweichungen sollte dahingehend ergänzt werden, indem Beispiele für ein Mobilitätskonzept aufgeführt werden.

Zur Stärkung des in § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Planungsziels bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die nachzuweisenden Stellplätze bei einer Anzahl von mehr als 20 Stellplätzen zur Minimierung des Flächenverbrauchs in Form einer Tiefgarage, eines Parkhauses oder durch Integration in das Gebäude vorgeschrieben werden.

4. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 01.12.2020:

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird ergänzt durch die Anregungen des Sitzungsverlaufs zum Beschluss erhoben.

Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, inwieweit eine verbindliche Regelung für den Stellplatzbedarf bei mehr als 20 Stellplätzen zur Minimierung des Flächenverbrauchs in Form einer Tiefgarage, eines Parkhauses oder durch Integration in das Gebäude vorgeschrieben werden kann.

5. Weiterer Vortrag:

Der Entwurf der Stellplatzsatzung wurde entsprechend dem Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 01.12.2020 angepasst und beinhaltet nun folgende Änderungen beziehungsweise Ergänzungen

- § 3 Abs. 2 Sätze 3 und 4 sowie § 6 Abs. 3 der Satzung:
Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind die Stellplätze in einer Tiefgarage, einem Parkhaus oder in das Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.
- § 6 Abs. 6 Sätze 4, 6 und 7 der Satzung:
Eine Befahrbarkeit der angelegten Grünflächen muss vermieden werden.
Die zu begrünenden Flächen müssen durch eine Bordsteinumrandung gesichert und erkenntlich sein. Eine Überfahrbarkeit der Grünflächen durch Kraftfahrzeuge ist unzulässig.
- § 8 Abs. 3 bis 6 der Satzung:
Außerdem können im Einzelfall Abweichungen bei qualifizierten Mobilitätskonzepten zugelassen werden.
Für die Reduzierung von Stellplätzen im Wohnungsbau ist die Vorlage eines fundierten Mobilitätskonzepts erforderlich. Das Mobilitätskonzept zur Reduzierung der Stellplätze ist bei Wohnbauvorhaben ab zehn Wohneinheiten anwendbar. Voraussetzung sind unter anderem eine gute ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung sowie das Angebot alternativer

Mobilitätsangebote. Sämtliche Mobilitätsangebote sind leicht zugänglich und einfach in der Handhabung zu gestalten. Die Bewohnerinnen/ die Bewohner sind ausreichend darüber zu informieren. Das Mobilitätskonzept hat das Ziel, die erforderlichen Kriterien nachvollziehbar darzustellen und benennt die Voraussetzungen für eine Reduzierung des Stellplatzrichtwerts. Das Mobilitätskonzept wird als Teil des Stellplatznachweises zum Bestandteil der Baugenehmigung beziehungsweise des Genehmigungsverfahren mit vertraglicher Sicherung.

Die wesentlichen Kriterien für die Reduzierung des Stellplatzschlüssels sind folgend aufgeführt. Dazu gehören:

- Eine gute ÖPNV-Anbindung (Regional Bahn, Bus),
- Zugang zu CarSharing-Angeboten,
- eine Abstellfläche für fahrradbasierte Sharing-Angebote und mindestens einem Angebot für Lastentransporte.

Sind die Kriterien nicht vollständig erfüllt, ist ein individuelles, mit der Stadtverwaltung Penzberg abgestimmtes Mobilitätskonzept erforderlich.

Die Entscheidung, ob das jeweilige Mobilitätskonzept zu einer Reduzierung des Stellplatzbedarfs führt, ist im Einzelfall zu prüfen und liegt im Ermessen der Stadt Penzberg.