



**Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der  
Gemeinde Lengdorf  
(Garagen- und Stellplatzsatzung)  
vom 11.02.2021**

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) folgende Satzung:

**§ 1  
Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das Gemeindegebiet der Gemeinde Lengdorf mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

**§ 2  
Begriffsbestimmungen**

Carports und Garagen gelten als Stellplatz im Sinne dieser Satzung. Der Vorplatz vor Garagen und Carports (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

**§ 3  
Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO

- wenn Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist,
- wenn bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.

**§ 4  
Anzahl der Garagen und Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellen Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

- (2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Anlage zu Abschnitt 3 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 (MABl S. 181/189) 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 Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, 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 einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

## **§ 5**

### **Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht (Nachweis)**

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).
- (2) Ausnahmsweise kann die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nachgewiesen werden, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als 150 m Fußweg beträgt.
- (3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatz 2 nicht errichtet werden, wenn
  - aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen
  - das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist oder
  - wenn sonst ein überwiegen öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.
- (4) Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB auf dem Baugrundstück oder in der Nähe.

## **§ 6**

### **Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

- (1) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Soweit wie möglich soll ein Pflaster aus wasserdurchlässigem Material gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.  
Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 6 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
- (3) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

## **§ 7**

### **Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösevertrages 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 Ablösevertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.
- (2) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (3) Der Ablösebetrag wird pauschal auf 5.500 € pro Stellplatz festgesetzt.
- (4) Der Ablösebetrag ist einen Monat nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (5) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablössungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung ist der von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösebetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösevertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösevertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

**§ 8**  
**Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

**§ 9**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Lengdorf  
Lengdorf, den 11.02.2021



Michèle Forstmaier  
Erste Bürgermeisterin



## Anlage zu § 4 der Satzung über die zu errichtende Anzahl von Stellplätzen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zuzügl. in % oder Anzahl für Besucher <sup>3)</sup>
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stellplätze je Wohnung	--
1.2	Für eine Einliegerwohnung bis zu einer Größe von 50 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je Einliegerwohnung zusätzlich	--
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung	--
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stellplatz je Wohnung	20%
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	--
1.6	Wohnheime	1 Stellplatz je Bewohner	20%
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 35 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup>	--
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 25 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> , mindestens 4 Stellplätze	--
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 35 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2)</sup> , mindestens 2 Stellplätze je Laden	--
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2)</sup>	--
<b>4.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
4.1	Gaststätten, Diskotheken, Tanzlokale, Cafés,	1 Stellplatz je 5 m <sup>2</sup> Gastfläche	--
4.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je Zimmer, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 4.1	--
<b>5.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
5.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 60 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> oder je 2 Beschäftigte	
5.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 90 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> oder je 2 Beschäftigte	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1	

**Anmerkungen:**

Die jeweils errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl.

<sup>1)</sup> NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

<sup>2)</sup> NF (V) = Verkaufsnutzfläche

<sup>3)</sup> Die nachzuweisende Stellplatzzahl errechnet sich aus der Zahl der Stellplätze zuzügl. der notwendigen Besucherplätze.