



Satzung

über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

vom 13.05.2025

Die Gemeinde Andechs erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert 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) folgende Satzung:

Diese ersetzt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen vom 22.10.2019 vollständig.

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO für das gesamte Gemeindegebiet Andechs.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten. Diese müssen dauerhaft zur Verfügung stehen.
- (2) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

§ 3

Zahl der Stellplätze

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Anlage 1 zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln. Dabei ist für den Bedarf an KFZ-Stellplätzen die Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30.11.1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- (2) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

- (3) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 4

Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes kann im Einzelfall die Anzahl der nach Anlage 1 notwendigen Stellplätze ermäßigt werden.
- (2) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, umweltfreundliche Mobilität zu fördern und dadurch die Nachfrage nach KFZ-Stellplätzen zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:
- die Errichtung und Bereitstellung einer Car-Sharing Station in angemessener Größe,
 - die Teilnahme an einem bestehenden Car-Sharing Angebot,
 - die Bereitstellung von E-Bikes, Lastenrädern oder Pedelecs über ein Bike-Sharing Konzept,
 - die Schaffung zusätzlicher Fahrradabstellflächen über den nach Anlage 1 ermittelten Bedarf.
- (3) Das vorgelegte Mobilitätskonzept gegenüber der Gemeinde durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern und deren Fortbestand alle 5 Jahre nachzuweisen.
- (4) § 3 Abs. 3 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.

§ 5

Herstellung der Stellplätze

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrund oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

§ 6

Anforderungen an KFZ-Stellplätze

- (1) Die Größe von KFZ-Stellplätzen beträgt mindestens 5,5 m in der Länge und mindestens 2,5 m in der Breite. Im Übrigen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Zwischen überdachten Stellplätzen / Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum von mindestens 5 Meter einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgetrennt werden.

- (3) Sollen überdachte Stellplätze / Garagen parallel, d. h. mit dem Einfahrtstor rechtwinkelig zur Erschließungsstraße, zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen als Grenzgaragen errichtet werden, so ist deren Außenwand mindestens 1,0 m von der Grenze zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche abzurücken. Der 1,0 m breite Geländestreifen ist mit Rankgewächsen zu bepflanzen.
- (4) Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind zwischen der Rampe und dem öffentlichen Verkehrsraum ein Abstand von 5,0 m als waagrechte Aufstellfläche einzuhalten und herzustellen. Bei Überbauung der Zufahrts-Ausfahrtsrampe mit einem Gebäude muss dieses hinter der Vorderfront des Hauptgebäudes zurückbleiben.
- (5) Grenzgaragen sind maximal nur als Einfachgarage in Kombination mit einem überdachten Stellplatz zulässig.
- (6) Die Dächer überdachten Stellplätzen / Garagen sind als Satteldach oder begrüntes Flachdach zu erstellen. Bei gemeinsamer Grenzbebauung von überdachten Stellplätzen / Garagen sind diese bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Firsthöhe und Traufhöhe einheitlich auszuführen. Die zulässige Firsthöhe wird auf 4,50 m festgesetzt.
- (7) Stellplätze sind einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist jeweils nach jedem vierten Stellplatz ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- (8) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze, überdachte Stellplätze bzw. in Kombination mit Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzubinden.
- (9) Die Befestigung der Stellplatzflächen, deren Zufahrten und die Stauräume vor den Garagen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen. Von diesen Flächen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen bzw. abgeleitet werden. Bei Bedarf ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (10) Die Unterbringung von zwei übereinander angeordneten Stellplätzen in einer oberirdischen Garage (Duplexparker) ist unzulässig.
- (11) Bei einem Bedarf von mehr als 6 KFZ-Stellplätzen sind bei Wohngebäude 30%, ansonsten 10% der Stellplätze sind mit einer Elektroladestation auszustatten, die mindestens die Anforderungen eines Normalladepunktes der Ladesäulenverordnung erfüllt. Es ist sicherzustellen, dass eine Nachrüstung weiterer Stellplätze ohne erheblichen Mehraufwand möglich ist.

§ 7

Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Ein Abstellplatz für ein Fahrrad muss bei ebenerdiger Aufstellung mindestens 1,9 m lang und 0,7 m breit sein (vgl. Darstellung). Bei höhenversetzter Anordnung der Fahrradabstellplätze genügt eine Breite von 0,5 m, sofern hierfür entsprechende Fahrradständer verwendet werden.



- (2) Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein; sie sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Vorhabens angeordnet werden.
- (3) Fahrradabstellplätze, die frei zugänglich sind, sind mit Fahrradständern auszurüsten, die ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.
- (4) Für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind umschlossene, absperrbare Räume zum Einstellen der Fahrräder in ausreichender Größe herzustellen und bereitzuhalten.
- (5) Soweit die Fahrradabstellplätze in Kellern oder Tiefgaragen nachgewiesen werden, muss entweder eine ausreichend dimensionierte befahrbare Rampe oder eine Treppe mit seitlicher Rampe von mindestens 1,25 m Breite und einer Neigung von max. 15 % vorhanden sein. Am unteren Ende der Rampe ist ein ausreichend dimensionierter mind. 2 m langer, waage-rechter, überdachter Vorplatz anzuordnen.

§ 8 Abweichungen

In begründeten Fällen können Abweichungen gemäß Art. 63 BayBO zugelassen werden.

§ 9 Bußgeld

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in dieser Satzung getroffenen Regelungen zuwiderhandelt.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 22.10.2019 außer Kraft.



(Siegel)

Andechs, den 19. Mai 2025

.....
Robert Klier, Zweiter Bürgermeister

Anlage 1 - Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der KFZ-Stellplätze (StP)		Zahl der Abstellplätze für Fahrräder (FSt)		hiervon für Besu- cher in %
1. Wohngebäude						
1.1	Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	1 StP	je Wohnung bis 40 m² WFI ¹⁾	-	-	-
		1,5 StP	je Wohnung von über 40 m² - 60 m² WFI ¹⁾	-	-	
		2 StP	je Wohnung über 60 m² WFI.	-	-	-
		0,5 StP	je Mietwohnung, für die eine Bindung nach dem BayWoFG besteht	-	-	-
1.2	Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	1 StP	je Wohnung bis 40 m² WFI ¹⁾	2 FSt	je Wohnung bis 40 m² WFI ¹⁾	-
		1,5 StP	je Wohnung von über 40 m² - 60 m² WFI ¹⁾	1,5 FSt	je Wohnung von über 40 m² - 60 m² WFI ¹⁾	-
		2 StP	je Wohnung über 60 m² WFI ¹⁾ .	2 FSt	je Wohnung über 120 m² WFI ¹⁾ .	-
		0,5 StP	je Mietwohnung, für die eine Bindung nach dem BayWoFG besteht	2 FSt	je Mietwohnung, für die eine Bin- dung nach dem BayWoFG be- steht	-
2. Gebäude mit Büro- Verwaltungs- und Praxisräumen						
2.1	Büro u. Verwaltungs- räume allgemein	1 StP	je 40 m² NUF ²⁾	1 FSt	je 60 m² NUF ²⁾ , mind. 2	20%
2.2	Räume mit erhebli- chem Besucherverkehr	1 StP	Je 30 m² NUF ²⁾ , mind. 3 StP	1 FSt	je 40 m² NUF ²⁾ , mind. 4	75%
3. Verkaufsstätten						
3.1	Läden	1 StP	je 40 m² Verkaufs- fläche für den Kun- denverkehr, mind 2 StP je Laden	1 FSt	je 60 m² Ver- kaufsfläche für den Kundenver- kehr	75%
3.2	Waren- und Geschäfts- häuser (einschließlich Einkaufszentren, groß- flächigen Einzelhan- delsbetrieben)	1 StP	je 40 m² Verkaufs- fläche für den Kun- denverkehr	1 FSt	je 80 m² Ver- kaufsfläche für den Kundenver- kehr	75%
4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten)						
4.1	Versammlungsstätten	1 StP	je 10 Sitzplätze	1 FSt	je 10 Sitzplätze	90%

5.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe					
5.1	Gaststätten	1 StP	je 10 m ² Gast- raumfläche	1 FSt	je 20 m ² Gast- raumfläche	75%
5.2	Biergärten	1 StP	je 10 Besucherplätze	1 FSt	je 10 Besucherplätze	75%
5.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbe- triebe	1 StP	je 2 6 Betten, bei Restaurationsbe- trieb Zuschlag nach den Nrn. 5.1 oder 5.2	1 FSt	je 10 Betten, bei Restaurationsbe- trieb Zuschlag nach den Nrn. 5.1 oder 5.2	75%
6.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung					
6.1	Schulen	1 StP	je Klasse	1 FSt	je 10 Schüler (incl. Stellplätze für Roller)	10%
6.2	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 StP	je 30 Kinder, mind. 2 Stellplätze	1 FSt	je 10 Kinder	-
6.3	Tageseinrichtungen für bis zu 12 Kinder	1 StP	je Einrichtung	2 FSt	je Einrichtung	-
7.	Gewerbliche Anlagen					
7.1	Handwerks- und Indus- triebetriebe	1 StP	je 70 m ² NUF ²⁾ oder je 3 Beschäftigte	1 FSt	je 10 Beschäftigte	10%
7.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 StP	je 100 m ² NUF ²⁾ oder je 6 Beschäf- tigte	1 FSt	je 10 Beschäftigte	-
7.3	Kraftfahrzeugwerkstät- ten	6 StP	je Wartungs- oder Reparaturstand	-	-	-

1) WFI = Wohnfläche

2) NUF = Nutzungsfläche