

Die Stadt Starnberg erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) folgende

Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen

**in der Fassung vom 07. Oktober 2010,
geändert durch die Änderungssatzungen in der Fassung vom 01. Juni 2021 sowie
vom 27.01.2022**

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Starnberg mit Ausnahme der Gebiete, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Festsetzungen gelten.

§ 2 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind nur Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune, lebende Hecken aus heimischen Gewächsen oder Drahtzäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Zaunsockel mit einer Höhe von mehr als 15 cm dürfen nur errichtet werden, wenn sie zur Stützung des dahinterliegenden natürlichen Geländes notwendig sind.
- (2) Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwand oder als Mauer ausgeführt werden. Sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m, gemessen vom natürlichen Gelände aus, zulässig. Ausnahmen siehe (3).
- (3) Straßenseitige Einfriedungen über 1,20 m Höhe, gemessen von der Geländehöhe am Straßen-/Gehweggrund, sind unzulässig. Lebende Hecken sind bis 1,80 m Höhe zulässig. Diese Hecken sind niedriger zu halten, wenn sonst der Blick auf die Landschaft für die Öffentlichkeit beeinträchtigt würde.
- (4) Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt oder mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material verkleidet werden.
- (5) Die Einfriedungen zur Straßenfront müssen dem Orts-, Landschafts- und Straßenbild angepasst werden, insbesondere dürfen keine grellen Farben verwendet werden.
- (6) Einfriedungen sind stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.
- (7) Ausnahmsweise sind Anlagen zum Lärmschutz bis zu einer Höhe von max. 2,50 m, in besonderen Gefälledlagen bis zu max. 3,50 m zulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dies erfordern und das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 3 Stellplätze und Garagen

(1) Zahl der Stellplätze und besondere Bestimmungen

- 1.1 Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stpl.) ist nach den in der Anlage festgelegten Richtzahlen zu berechnen, die darin genannte Kernstadt ergibt sich aus dem dieser Satzung als Bestandteil beigefügten Lageplan mit Fassungsdatum vom 01.06.2021.

Unabhängig von der entstehenden Wohnfläche müssen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8153 („Blumensiedlung“) in der Fassung der 1. Änderung vom 20.08.1998 keinen Stellplatz nachweisen. Eine Herstellung von Stellplätzen im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen bleibt jedoch möglich. Der Geltungsbereich ist in dem dieser Satzung als weiterer Bestandteil beigefügten Lageplan dargestellt.

- 1.2 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.
- 1.3 Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- 1.4 Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- 1.5 Werden bauliche oder andere Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Anzahl und Größe der Stellplätze richten sich nach der Art der vorhandenen und zu erwartenden Benutzer und Besucher der Anlagen.
- 1.6 Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich; bei den Richtzahlen für Freischankflächen wird eine derartige getrennte Nutzung bereits unterstellt.
- 1.7 Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

(2) Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

- 2.1 Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder aufzustellen.
- 2.2 Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.
- 2.3 Vor Garagen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mindestens 5 m, einzuhalten; an verkehrsberuhigten Straßen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Starnberg eine Verkürzung des Stauraums auf 3 m zulassen.

2.4 Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

2.5 Es ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Rasensteine) anzulegen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkws sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

2.6 Begriffsbestimmungen

- Gastraumfläche (GF) = Fläche, auf denen sich Gäste zur Bewirtung aufhalten, einschließlich Thekenbereich.
- Nutzfläche (NF) = Berechnung nach DIN 277 (2005).
- Sportfläche (SF) = Fläche, auf der regelmäßig eine sportliche Tätigkeit ausgeübt wird.
- Verkaufsfläche (VF) = Fläche, auf der regelmäßig der Verkauf stattfindet, einschließlich Kas senbereich.
- Wohnfläche (WF) = Berechnung nach der II. Berechnungsverordnung.

§ 4 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Starnberg bzw. von der Stadt Starnberg zugelassen werden.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 1 - 3 verstößt.

§ 6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten ¹

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten der Satzung tritt die örtliche Bauvorschrift vom 23.04.1997 außer Kraft.

¹ Diese Vorschrift betrifft das Inkrafttreten der Satzung in der ursprünglichen Fassung vom 07.10.2010. Die Änderungssatzung in der Fassung vom 01.06.2021 trat am 08.07.2021 in Kraft, die Änderungssatzung in der Fassung vom 27.01.2022 trat am 03.03.2022 in Kraft.

Starnberg, den 24.02.2022

Gezeichnet

Patrick Janik
Erster Bürgermeister

Anlage zu § 3 Ziffer 1.1 der Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Pkw)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St.)	hiervon f. Besucher in v.H.
1.	Wohngebäude		
1.1	Konventionelle Wohngebäude, auch Doppelhaushälften oder Reiheneinheiten (geteilt und ungeteilt), je Wohnung	bis 80 m ² WF 1 Stpl. zwischen 81 m ² und 200 m ² WF 2 Stpl. über 200 m ² WF 3 Stpl.	10
1.2	Gebäude mit Altenwohnungen ¹⁾	0,20 Stpl. je Wohnung	20
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	-
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.5	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten	10
1.6	Schwesterwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	20
1.8	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ²⁾		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 35 m ² Nutzfläche, näheres s. Anhang	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume u. ä.)	1 Stpl. je 25 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
2.3	Arztpraxen	1 St. je 25 m ² Nutzfläche, näheres s. Anhang	
3.	Verkaufsstätten ^{2) 3)}		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser ohne Supermärkte	1 Stpl. je 35 m ² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 1 Stpl. je Laden	75
3.2	Verbrauchermärkte	1 St. je 25 m ² Verkaufsfläche	90
3.3	Lebensmittelmärkte	Je nach Größe, näheres s. Anhang	
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	Mehrzweckhallen von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Besucher bzw. 1 Stpl. je 15 m ² Hallenfläche	
4.3	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 7 Sitzplätze bzw. 1 Stpl. je 10 m ² Nutzfläche	90
4.4	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90
4.5	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	20
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche; zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	

5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenflächen	
5.4	Spiel-, Sport- sowie Eislaufhallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 250 m ² Grundstücksfläche	
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 7 Kleiderablagen	
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 7 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 7 Besucherplätze	
5.8	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 7 Besucherplätze	
5.9	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	
5.10	Kegelbahnen Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn 2 Stpl. je Bahn	
5.11	Bootshäuser und Bootslegeplätze	1 Stpl. je 3 Boote	
5.12	Squashanlagen	1 Stpl. je 1 Spielfeld, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1	
5.12	Fitnesscenter und ähnliche Nutzungen	1 Stpl. je 3 Geräte	
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m ² , innerhalb der Kernstadt je 20 m ² Nettogastraumfläche	75
6.2	Freischankflächen	1 Stpl. je 20 m ² , innerhalb der Kernstadt je 30 m ² Fläche, jeweils aber nur und erst dann, wenn sich daraus eine höhere Zahl an Stellplätzen ergibt als für die etwa vorhandene Nettogastraumfläche der zugehörigen Gaststätte	100
6.3	Diskotheken/Tanzlokale/Stehlokale u. ä.	4 Stpl. je 10 m ² Gastraumfläche	
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75
6.5	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75
7.	Krankenanstalten		
7.1	Universitätskliniken	1 Stpl. je 2 Betten	50
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 3 Betten	60
7.3	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4 Betten	60
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 2 Betten	25
7.5	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 6 Betten	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sondervolksschulen	1,5 Stpl. je Klasse	
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	8 Stpl. je Klasse	
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1,5 Stpl. je Klasse	
8.4	Hochschulen	1 Stpl. je 2 Studenten	
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergl.	2 Stpl. je Gruppe	
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stpl. je 20 m ² NF	
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. ä.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	

9. Gewerbliche Anlagen			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe ⁴⁾	1 Stpl. je 50 m ² NF oder je 3 Beschäftigte	15
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsflächen	1 Stpl. je 80 m ² NF oder je 3 Beschäftigte	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	5 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen ⁵⁾	5 Stpl. je Waschanlage	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	
10. Sonstiges			
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	

- 1) Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein, dies muss auch in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen.
- 2) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz.
- 3) Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 9.2 zu machen.
- 4) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
- 5) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 15 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Anhang zu den Stellplatzrichtlinien

zu Nr.	Verkehrsquelle	Regel
2.1	Büro-, Verwaltungsräume und dazugehörige Besprechungsräume (= NF) bei Möblierungsnachweis: Büros mit einer Fläche von ca. 10 m ² NF pro Arbeitsplatz ca. 15 m ² NF pro Arbeitsplatz ca. 20 m ² NF pro Arbeitsplatz	1 Stpl. je 35 m ² NF oder 1 Stpl. je 3 Beschäftigte 1 Stpl. je 30 m ² NF 1 Stpl. je 35 m ² NF 1 Stpl. je 40 m ² NF
2.3	Praxen Arztpraxen mit Therapiepersonal, Praxisgemeinschaften oder kleinräumige Praxen	1 Stpl. je 25 m ² NF 1 Stpl. je 20 m ² NF
3.3	Lebensmittelmärkte	bis 200 m ² 1 Stpl. je 30 m ² VF bis 400 m ² 1 Stpl. je 25 m ² VF bis 700 m ² 1 Stpl. je 20 m ² VF bis 1.000 m ² 1 Stpl. je 15 m ² VF über 1.000 m ² 1 Stpl. je 10 m ² VF

Satzung zur Änderung der Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen betreffend das Baugebiet „Blumensiedlung“ hinsichtlich der Stellplatzregelungen

Begründung

Das von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8153 erfasste Baugebiet „Blumensiedlung“ zeichnet sich durch ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild aus, welches durch zusammenhängende Häuserzeilen, nach Süden gerichtete, von sonstigen baulichen Anlagen und Nutzungen weitgehend freigehaltene Gärten sowie durch schmale Zufahrtswege geprägt ist.

Wie der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans unter Ziffer 4 entnommen werden kann, war man sich über das vordergründige Missverhältnis zwischen der im Plangebiet zulässigen Wohnungszahl und der dort explizit ausgewiesenen Zahl an Garagen und offenen Stellplätzen bewusst, nahm jedoch zugleich an, dass bei Einbeziehung des näheren Umfelds eine ausreichende Zahl an Stellplatzmöglichkeiten bestehe. Aus diesem Grund und zur Wahrung des eingangs beschriebenen Charakters, so der Begründung der Bebauungsplanänderung im Weiteren zu entnehmen, wurde im Plangebiet auch keine größere Zahl an Stellplatzflächen festgesetzt.

Bis zum heutigen Tag hat der vorbeschriebene Umstand keine erkennbaren Spannungen hervorgerufen, auch gibt es bislang außerhalb der im Bebauungsplan für offene Stellplätze festgesetzten Flächen augenscheinlich keine bzw. zumindest nicht vermehrt derartige Anlagen. Die Nähe zum Bahnhof Nord und der überwiegend schon Jahrzehnte währende Umgang der Bewohner mit der vorherrschenden Situation bzw. das Arrangement hiermit können als Erklärungen hierfür angeführt werden. Jedenfalls blieben die Vorgartenbereiche bis heute weitestgehend frei, was im Sinne der Ortsbildwahrung und der Verkehrsberuhigung zu begrüßen und beizubehalten ist, zumal so insbesondere auf den schmalen Querverbindungen auch der Vorrang für Fußgänger und Radfahrer eingeräumt werden kann.

Der Umstand, dass der Bebauungsplan keine dem nach allgemeinen Grundsätzen zu ermittelnden Stellplatzbedarf adäquate Zahl an Flächen bereithält und dass sich das städteplanerische Konzept trägt, zeigt die Notwendigkeit einer dementsprechenden Anpassung der bauordnungsrechtlichen Regelung, wie sie in der städtischen Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen getroffen wird, ebenso auf wie es die Rechtfertigung hierfür bildet. Dies gilt umso mehr, da das Potential für rechnerische Abweichungen von den in der städtischen Satzung vom 01.06.2021 bestimmten Richtzahlen gering ist, kommt es doch auch im Falle von Erweiterungen oder Ersatzbauten zu keiner Änderung der die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bestimmenden Gebäudekategorie.

Vor dem Hintergrund all dessen hat sich die Stadt Starnberg entschieden, für das Baugebiet „Blumensiedlung“ einen Sonderweg zu beschreiten bzw. selbigen auch durch eine dementsprechende bauordnungsrechtliche Regelung zu ermöglichen.

Starnberg, den 24.02.2022

Gezeichnet

Patrick Janik
Erster Bürgermeister

