

Die Stadt Starnberg erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) folgende

Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung)

**in der Fassung vom 20.04.2023, geändert durch die Änderungssatzung in der Fassung
vom 17.05.2023**

§ 1

Geltungsbereich und Übergangsregelung

¹ Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet mit Ausnahme der Gebiete, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen mit abweichenden Regelungen bestehen. ² Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach dem 10.05.2023 ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage im Genehmigungsverfahren erfolgt, ebenso auf gemäß Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verfahrensfreie Vorhaben. ³ Für zuvor eingereichte, jedoch noch nicht verbeschiedene Anträge und für zuvor begonnene verfahrensfreie Vorhaben gelten nach Wahl des Antragstellers die Bestimmungen dieser Satzung oder selbiger der Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen der Stadt Starnberg in der Fassung vom 07.10.2010, geändert durch die Änderungssatzungen in der Fassung vom 01.06.2021 und 27.01.2022.

§ 2

Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

- (1) ¹ Die Zahl der herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge (St.) sowie für Fahrräder ist nach den in den betreffenden Anlagen jeweils festgelegten Richtzahlen zu bestimmen. ² 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 Kfz-Stellplatz nachweisen; eine Herstellung von Kfz-Stellplätzen im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen bleibt jedoch möglich. ³ Der Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplans ist in dem dieser Satzung als weiterer Bestandteil beigefügten Lageplan mit Fassungsdatum vom 01.02.2023 dargestellt.
- (2) ¹ Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. ² 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) ¹ Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwagen und / oder Autobussen angefahren werden, ist auch eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für diese Fahrzeugarten nachzuweisen. ² Derartige Stellplätze dürfen nicht auf ausgewiesenen Ladezonen entstehen.

- (4) ¹ Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsmittel) getrennt zu ermitteln. ² Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung, nicht jedoch hinsichtlich der dem Wohnen zugeordneten Stellplätze möglich; bei den Richtzahlen für Freischankflächen wird eine derartige zeitlich getrennte Nutzung bereits unterstellt.
- (5) Wird durch einen nachträglichen Dachgeschossausbau bestehender Wohnraum erweitert, jedoch keine eigenständige neue Nutzungseinheit geschaffen, müssen hierfür keine zusätzlichen Stellplätze nachgewiesen werden.
- (6) ¹ Ergibt sich bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist nach kaufmännischen Grundsätzen auf- oder abzurunden. ² Grundsätzlich ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

§ 3

Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze, Art der Herstellung und Ablösung

- (1) ¹ Die nach den Richtzahlen notwendige Zahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ermäßigt sich innerhalb des Gebiets, das im dieser Satzung als weiterer Bestandteil beigefügten Lageplan mit Fassungsdatum vom 26.01.2023 dargestellt ist, um 20 %. ² Maßgeblich ist hierbei die Lage des Hauptzugangs des Gebäudes.
- (2) ¹ Ermäßigungen der Zahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im Umfang von weiteren maximal 10 % sind im Einzelfall bei Umsetzung eines mit der Stadt Starnberg abgestimmten Mobilitätskonzepts möglich. ² Der Bauherr kann dann entweder die Flächen für die sonach entfallenden Kfz-Stellplätze in der Planung vorhalten, muss sie aber solange nicht herstellen, wie das Mobilitätskonzept seine Umsetzung erfährt oder er kann für den eintretenden Fall einer unterbleibenden Umsetzung oder Einstellung des Mobilitätskonzepts eine Ablösung wählen. ³ Näheres wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.
- (3) ¹ Innerhalb des in Abs. 1 genannten Gebiets sind mindestens 60 %, außerhalb dessen mindestens 80 % der notwendigen Kfz-Stellplätze herzustellen. ² Grundsätzlich ist mindestens ein Kfz-Stellplatz herzustellen. ³ Die übrigen, nicht zur Herstellung kommenden notwendigen Kfz-Stellplätze sind gegenüber der Stadt Starnberg durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze abzulösen.
- (4) Soweit und sofern durch einen nachträglichen Dachgeschossausbau eigenständige neue Wohneinheiten geschaffen, die zusätzlichen notwendigen Kfz-Stellplätze jedoch nicht hergestellt werden können und seitens der Stadt Starnberg eine Ablösung ermöglicht wird, erfolgt eine Reduzierung des regulären Ablösebetrags um 50 %.
- (5) Von den Ermäßigungen sowie von der Ablösemöglichkeit sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln (insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe, Bau- und Discountermärkte, Vergnügungstätten).

§ 4

Lage, Gestaltung und Beschaffenheit von Stellplätzen

- (1) ¹ Vor Garagen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Kraftfahrzeugen von mindestens 5 m einzuhalten. ² Dieser Stauraum gilt nicht als Stellplatz im Sinne der Satzung.
- (2) ¹ Stellplätze für Besucher müssen leicht zugänglich und auffindbar sein, bei Wohnnutzungen dürfen sie in einer fußläufigen Entfernung von nicht mehr als 300 m liegen. ² Für Discounter-, Baumärkte und Geschäfte, die vergleichbare Anforderungen an die Erreichbarkeit stellen, müssen sich die Stellplätze unmittelbar vor Ort befinden.
- (3) Offene Stellplätze und deren Zufahrten sind nach Möglichkeit unversiegelt, zumindest aber mit wasserdurchlässigem bzw. abflusshemmendem Belag (z.B. Rasengittersteinen), andernfalls möglichst mit breitflächiger Versickerung z.B. in einer angrenzenden Rasenfläche auszuführen.
- (4) ¹ Offene Kfz-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen. Dabei ist für je fünf Kfz-Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum, Mindeststammumfang 20/25 cm, erforderlich. ² Stellplatzanlagen für mehr als zehn Kraftfahrzeuge sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern, wobei spätestens nach jeweils fünf Kfz-Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen ist. ³ Zum öffentlichen Verkehrsraum hin liegende Längsseiten von offenen Kfz-Stellplätzen müssen zudem dauerhaft durch eine Bepflanzung eingefasst werden. ⁴ Hinsichtlich der Fassaden- und Dachbegrünung wird auf die städtische Grünordnungs- und Gestaltungssatzung verwiesen.
- (5) ¹ Die vorgenannten Pflanzungen sind spätestens in der der Herstellung der Kfz-Stellplätze und Garagen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. ² Im Falle deren Abgangs müssen sie wiederum spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode ersetzt werden.
- (6) Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze in umschlossenen, abschließbaren und leicht zugänglichen Räumen bereitzustellen.
- (7) ¹ Fahrradabstellplätze für Bewohner sind möglichst derart auszustatten, dass dort eine Aufladung von Elektrofahrrädern möglich ist. ² Bei gewerblich oder in ähnlicher Weise genutzten Gebäuden und Anlagen, für die mindestens fünf Fahrradabstellplätze herzustellen sind, muss auf mindestens 30 %, in jedem Fall jedoch auf einem Fahrradabstellplatz eine Aufladung von Elektrofahrrädern möglich sein.
- (8) ¹ Im Übrigen sind die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV), im Weiteren das Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastrukturgesetz (GEIG) zu beachten. ² Ebenso wird auf die in Art. 48 Abs. 2 BayBO bestimmte Pflicht zur Barrierefreiheit hingewiesen.

§ 5

Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO zugelassen werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 7 In- und Außerkrafttreten¹, Revision

- (1) ¹ Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. ² Gleichzeitig treten die Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen in der Fassung vom 07.10.2010 sowie die 1. Änderungssatzung in der Fassung vom 01.06.2021 und die 2. Änderungssatzung in der Fassung vom 27.01.2022 außer Kraft.
- (2) Aufgrund der zu erwartenden Veränderungen im Mobilitätsaufkommen und -verhalten wird die Satzung einer regelmäßigen Revision unterzogen.

¹ Diese Vorschrift betrifft das Inkrafttreten der Satzung in der ursprünglichen Fassung vom 20.04.2023. Die Änderungssatzung in der Fassung vom 17.05.2023 trat am 25.05.2023 in Kraft.

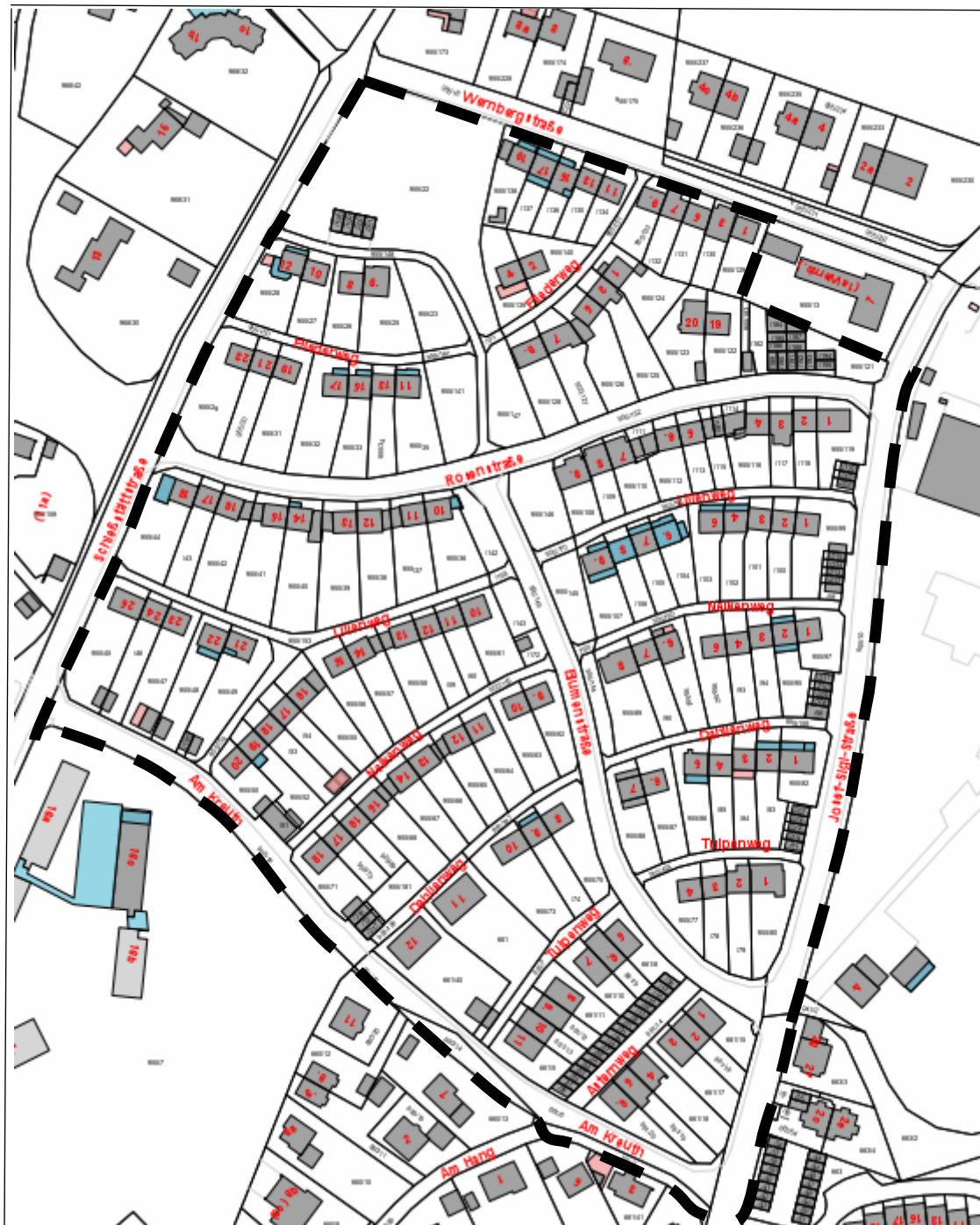
Der Bauausschuss hat die ursprüngliche Stellplatzsatzung am 20.04.2023 und die Änderungssatzung am 17.05.2023 beschlossen.

Starnberg, den 22.05.2023

Patrick Janik
Erster Bürgermeister

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung wurde am 03.05.2023 und die Änderungssatzung am 24.05.2023 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Starnberg ortsüblich bekannt gemacht

Anlage zu § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8153, 1. Änderung

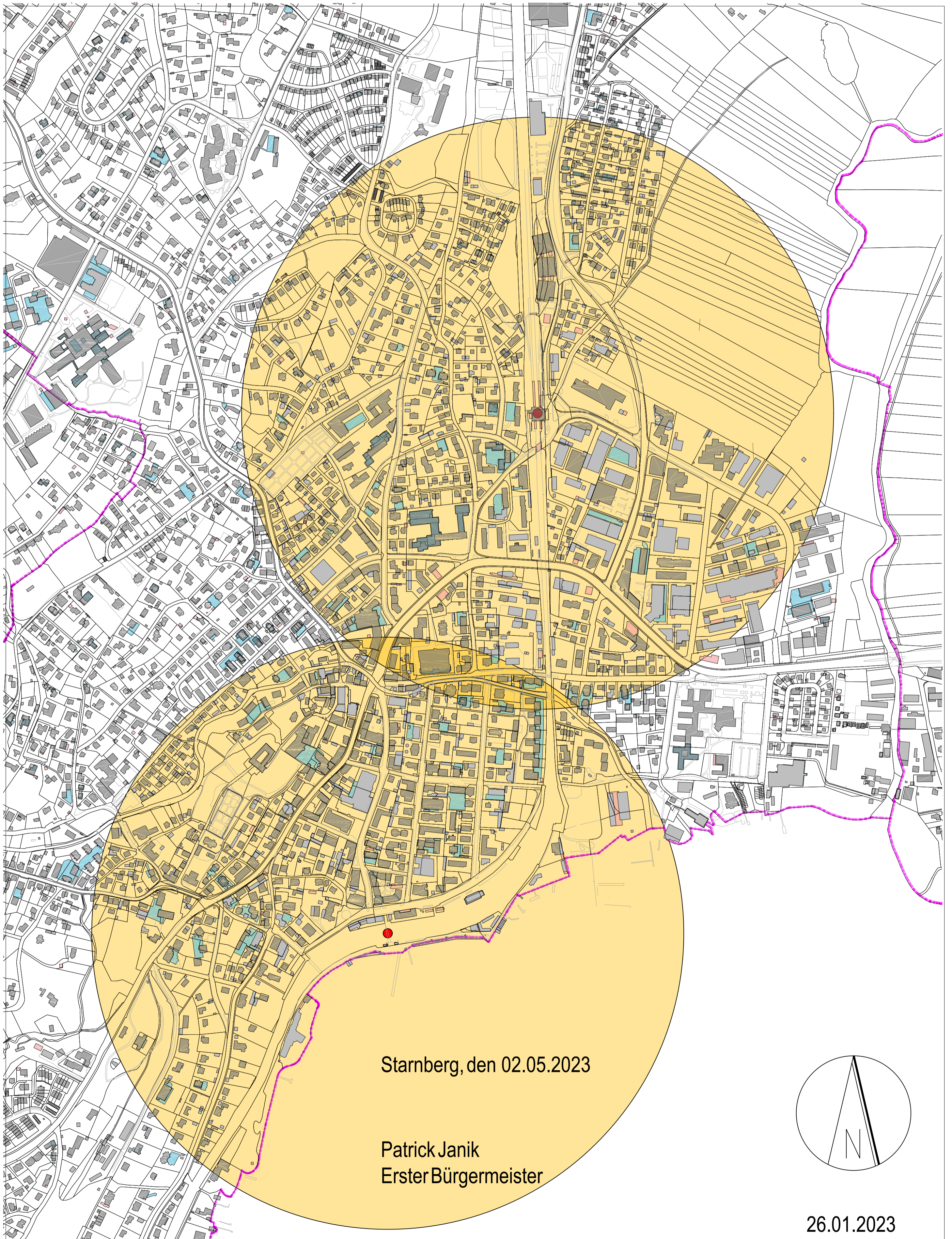


01.02.2023

Starnberg, den 02.05.2023

Patrick Janik
Erster Bürgermeister

Anlage zu § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung
Lageplan Ermäßigungsbereich



Anlage zu § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Kfz)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St.)
1.	Wohngebäude	
1.1	Konventionelle Wohngebäude, auch Doppelhaushälften oder Reiheneinheiten (geteilt und ungeteilt), je Wohnung	bis 40 m ² WF (außer für Gebäude nach 1.4) 0 St. bis 80 m ² WF 1 St. bis 150 m ² WF 2 St. über 150 m ² WF 3 St.
1.2	Gebäude im geförderten (sozialen) Wohnungsbau	1 St. je Wohnung
1.3	Gebäude für betreutes Wohnen	je Einzimmerwohnung 0,75 St. je Zweizimmerwohnung 1 St.
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	siehe 1.1
1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 St. je 15 Betten, jedoch mindestens 2 St.
1.6	Studenten-, Arbeitnehmerwohnheime, Wohnheime für Kranken-Pflegekräfte	1 St. je 2 Betten, jedoch mindestens 3 St.
1.7	Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderung	1 St. je 8 Betten, jedoch mindestens 3 St.
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ¹⁾	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 St. je 35 m ² NF
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume u. ä.)	1 St. je 25 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 St.
2.3	a) Arztpraxen allgemein b) Arztpraxen mit Therapiepersonal, Praxisgemeinschaften oder kleinräumige Praxen	1 St. je 25 m ² Nutzfläche 1 St. je 20 m ² Nutzfläche
3.	Verkaufsstätten ^{1) 2)}	
3.1	Läden und Warenhäuser ohne Lebensmittelmärkte a) Innerhalb des in § 3 Abs. 1 genannten Gebiets gelegen mit bis zu 100 m ² VF b) Im Übrigen	1 St. je 35 m ² VF, jedoch mindestens 1 St. 1 St. je 50 m ² VF, jedoch mindestens 1 St.
3.2	Lebensmittelmärkte a) bis 400 m ² VF b) bis 800 m ² VF c) bis 1.000 m ² VF d) über 1.000 m ² VF	1 St. je 25 m ² VF 1 St. je 20 m ² VF 1 St. je 15 m ² VF 1 St. je 10 m ² VF
4.	Kirchen, Mehrzweckhallen, Versammlungsstätten (außer Sportstätten)	
4.1	Gemeindekirchen	1 St. je 25 Sitzplätze
4.2	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 St. je 15 Sitzplätze
4.3	Mehrzweckhallen, Versammlungsstätten	1 Stellplatz je 15 Sitzplätze bzw. je 20 m ² Hallenfläche/NF, jedoch mindestens 1 Stellplatz je 20 m ² Hallenfläche/NF

5.	Sportstätten (bei zusätzlichem Restaurationsbetrieb jeweils Zuschlag nach 6.)	
5.1	Sportplätze und Sportstadien	1 St. je 300 m ² SF, zusätzlich 1 St. je 10 Besucherplätze
5.2	Spiel-, Sport- sowie Eislaufhallen	1 St. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 St. je 10 Besucherplätze
5.4	Freibäder und Freiluftbäder	1 St. je 250 m ² Grundstücksfläche
5.5	Hallenbäder	1 St. je 7 Kleiderablagen, zusätzlich 1 St. je 7 Besucherplätze
5.6	Tennisplätze	2 St. je Spielfeld, zusätzlich 1 St. je 7 Besucherplätze
5.7	Minigolfplätze	6 St. je Minigolfanlage
5.8	Kegelbahnen Bowlingbahnen	4 St. je Bahn 2 St. je Bahn
5.9	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 St. je 3 Boote
5.10	Squashanlagen	1 St. je 1 Spielfeld
5.11	Fitnesscenter und ähnliche Nutzungen	1 St. je 3 Geräte
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten a) Allgemein b) Innerhalb des in § 3 Abs. 1 genannten Gebiets gelegen mit bis zu 100 m ² VF	1 St. je 10 m ² NGRF 1 St. je 20 m ² NGRF
6.2	Freischankflächen a) Allgemein b) Innerhalb des in § 3 Abs. 1 genannten Gebiets gelegen mit bis zu 100 m ² VF	1 St. je 20 m ² Fläche 1 St. 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 NGRF der zugehörigen Gaststätte
6.3	Diskotheken, Tanzlokale, Stehlokale u. ä.	4 St. je 10 m ² NGRF
6.4	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 St. je 3 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 und 6.2
6.5	Jugendherbergen	1 St. je 10 Betten
7.	Krankenhäuser, Sanatorien, Pflegeeinrichtungen u. ä. (bei zusätzlichen Arztpraxen jeweils Zuschlag nach 2.3)	
7.1	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung	1 St. je 3 Betten
7.2	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 St. je 4 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten	1 St. je 2 Betten
7.4	Heime zur Versorgung pflegebedürftiger Menschen (z.B. Hospize, Alten- und Behindertenpflegeheime)	1 St. je 6 Betten
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sonderschulen	1 St. je Klasse
8.2	Gymnasien	1,5 St. je Klasse
8.3	Berufsschulen, Berufsfachschulen	8 St. je Klasse
8.4	Sonderschulen für Menschen mit Behinderung	1,5 St. je Klasse

8.5	Hochschulen	1 St. je 2 Studenten
8.6	Kindergärten, Kindertagesstätten u. ä.	2 St. je Gruppe
8.7	Jugendfreizeitheimen u. ä.	1 St. je 20 m ² NF
8.8	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. ä.	1 St. je 10 Auszubildende
9.	Gewerbliche Betriebe	
9.1	Handwerks- und Gewerbebetriebe ^{1) 3)}	1 St. je 50 m ² NF oder je 3 Beschäftigte, jedoch mindestens 1 St.
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsflächen	1 St. je 80 m ² NF oder je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	5 St. je Wartungs- oder Reparaturstand ⁴⁾
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1
9.5	Tankstellen mit Auto-Pflegeplätzen	5 St. je Auto-Pflegeplatz
9.6	Automatische Kfz-Waschanlagen ⁵⁾	5 St. je Waschanlage
9.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 St. je Waschplatz
10.	Sonstiges	
10.1	Kleingartenanlagen	1 St. je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 St. je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 St.
10.3	Feuerwehrgerätehäuser	Mindestens 40 % der Besatzungsstärke der jeweils vorhandenen Einsatzfahrzeuge; für etwa vorhandene Gemeinschaftsräume sind keine weiteren Stellplätze erforderlich

- 1) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz.
- 2) Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 9.2 zu machen.
- 3) 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.
- 4) Direktannahmeplätze und Diagnosestände gelten nicht als Wartungs- oder Reparaturstand.
- 5) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

NGRF Nettogastraumfläche (Fläche, auf denen sich Gäste zur Bewirtung aufhalten, einschließlich Thekenbereich)

NF Nutzfläche – Berechnung nach DIN 277 (2016-01)

SF Sportfläche (Fläche, auf der regelmäßig eine sportliche Tätigkeit ausgeübt wird)

VF Verkaufsfläche (Fläche, auf der regelmäßig der Verkauf stattfindet, einschließlich Kassenbereich)

WF Wohnfläche – Berechnung nach der Wohnflächenverordnung

Starnberg, den 02.05.2023

Patrick Janik
Erster Bürgermeister

Anlage zu § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Fahrräder)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St.)	hiervon allgemein zugänglich anzulegen in v. H.
1. Wohngebäude			
1.1	Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen, je Wohnung	bis 80 m ² WF 2 St. über 80 m ² WF 4 St.	20
1.2	Kinder- und Jugendwohnheime	1 St. je 3 Betten, jedoch mind. 5 St.	20
1.3	Arbeitnehmerwohnheime	1 St. je 5 Betten, jedoch mind. 5 St.	20
1.4	Altenheime, Pflegeheime, Wohnheime für Behinderte	1 St. je 8 Betten, jedoch mind. 5 St.	50
2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen 1)			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume inkl. Besprechungsräume	1 St. je begonnene 60 m ² HNF	50
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume)	1 St. je begonnene 60 m ² HNF, jedoch mind. 5 St.	80
2.3	Arztpraxen allgemein	1 St. je begonnene 60 m ² HNF	80
2.4	Arztpraxen mit Therapiepersonal, Praxisgemeinschaften oder kleinräumige Praxen	1 St. je begonnene 40 m ² HNF	80
3. Verkaufsstätten 1) 2)			
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser (ohne Verbraucher-/Supermärkte)	1 St. je begonnene 50 m ² HNF, jedoch mind. 5 St. je Laden	80
3.2	Verbraucher-/Supermärkte	1 St. je begonnene 60 m ² HNF, jedoch mind. 10 St. je Markt	80
4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen 1)			
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 St. je begonnene 20 Sitzplätze/je begonnene 20 Besucher bei Mehrzweckhallen	80
4.2	Mehrzweckhallen von örtlicher Bedeutung	1 St. je begonnene 10 Besucher, jedoch mind. 1 St. je 15 m ² HNF	80
4.3	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspielhäuser, Schulaulen, Vortragssäle)	1 St. je begonnene 15 Sitzplätzen	80
4.4	Gemeindekirchen	1 St. je begonnene 15 Sitzplätzen	80

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St.)	hiervon allgemein zugänglich anzulegen in v. H.
5. Sportstätten 1)			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 St. je begonnene 250 m ² Sportplatzfläche	50
5.2	Sportplätze und -stadion mit Besucherplätzen	1 St. je begonnene 250 m ² Sportplatzfläche, zusätzlich 1 St. je begonnene 10 Besucherplätze, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	80
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 St. je begonnene 50 m ² Hallenfläche	50
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 St. je begonnene 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 St. je begonnene 10 Besucherplätze, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	80
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 St. je begonnene 50 m ² Grundstücksfläche, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	80
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 St. je begonnene 10 Kleiderablagen	50
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 St. je begonnene 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 St. je begonnene 10 Besucherplätze, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	80
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 St. je Spielfeld	50
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 St. je Spielfeld, zusätzlich 1 St. je begonnene 10 Besucherplätze, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	80
5.10	Minigolfplätze	5 St. je Minigolfanlage, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	80
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	2 St. je Bahn, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	80
5.12	Squashanlagen	2 St. je Spielfeld, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	80
5.13	Fitnesscenter	1 St. je begonnene 20 m ² HNF	80
5.14	Spielhallen	1 St. je begonnene 3 Geräte, jedoch mind. 5 St.	80

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St.)	hiervon allgemein zugänglich anzulegen in v. H.
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe 1)		
6.1	Gaststätten	1 St. je begonnene 10 m ² HNF (inkl. Schankbereich)	80
6.2	Biergärten	1 St. je begonnene 5 Sitzplätze	80
6.3	Diskotheken/Tanz-/Stehlokale u.ä.	1 St. je begonnene 10 m ² HNF (inkl. Schankbereich)	80
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 St. je begonnene 10 Betten, jedoch mind. 5 St., bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	80
6.5	Jugendherbergen	1 St. je begonnene 5 Betten	80
7.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung 1)		
7.1	Grund-, Haupt- und Sondervolksschulen, Gymnasien bis einschließlich 10. Klasse	1 St. je begonnene 5 Schüler	80
7.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen, Gymnasien ab 11. Klasse	1 St. je begonnene 8 Schüler	80
7.3	Sonderschulen für Behinderte	1 St. je begonnene 10 Schüler	80
7.4	Kindergärten, -tagesstätten u.ä.	5 St. je Gruppe	80
7.5	Jugendfreizeitheimen u.ä.	1 St. je begonnene 20 m ² HNF	80
7.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u.ä.	1 St. je begonnene 8 Auszubildende	80
8.	Gewerbliche Anlagen		
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe 3)	1 St. je begonnene 10 Beschäftigte, jedoch mind. 5 St.	50
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsflächen 3)	1 St. je begonnene 80 m ² HNF, jedoch mind. 1 St. je 5 Beschäftigte	50
9.	Sonstiges		
9.1	Friedhöfe	5 St. je begonnene 500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 20 St.	80

WF Wohnfläche

HNF Hauptnutzfläche

- 1) Flächen für betriebsbedingte Kantinen, Erfrischungsräume, Toiletten u. ä. bleiben ohne Ansatz.
- 2) Ist die Lagerfläche erheblich größer als die HNF, ist für die Gesamtfläche ein Zuschlag nach Nr. 8.2 vorzunehmen.
- 3) Der Abstellplatzbedarf ist i. d. R. nach der HNF zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

Starnberg, den 02.05.2023

Patrick Janik
Erster Bürgermeister

Hinweise zur Stellplatzsatzung sowie zur Grünordnungs- und Gestaltungssatzung

- Einfriedungen sind stets in einem ordnungsgemäßen und solchen Zustand zu halten, dass das Straßen- und Ortsbild, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie das Eigentumsrecht anderer nicht beeinträchtigt werden. Neupflanzungen sind von der Grundstücksgrenze, insbesondere von Wege- und Straßenflächen, so weit abzurücken, dass auch dauerhaft kein hinderlicher Über- oder schädigender Wurzeleinwuchs zu befürchten ist. Es sind als Mindestanforderungen die Art. 47 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) zu beachten.

Grundsätzlich wird dringend empfohlen, bei Bäumen erster Wuchsordnung aufgrund deren Kronenumfangs einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 5 m einzuhalten.

Aufgrund der geringen Durchwurzelungsmöglichkeit eignen sich zur Pflanzung auf Tiefgaragen lediglich Bäume dritter Wuchsordnung. Auch sollten dann mindestens 1,20 m Bodenaufbau vorhanden sein.

- Auf im Straßeneinmündungsbereich gelegenen Sichtdreiecken dürfen keine Einfriedungen angelegt werden, die sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben, Einzelbaumpflanzungen sind mit der jeweils zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Grundlage für die Bemessung der Sichtdreiecke sind die Richtlinien für die Anlage der jeweils betroffenen Straßen, für Stadtstraßen ist dies die RASt 06.
- Bei der Freiflächengestaltung sind zudem die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Diese Flächen sollen gleichfalls möglichst mit wasserdurchlässigen bzw. abflusshemmenden Belägen versehen werden.
- Sofern ein Bebauungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung Festsetzungen zur Lage von Garagen und Kfz-Stellplätzen trifft, sind diese dementsprechend zu situieren. Bestehen derartige Vorgaben nicht, ergibt sich jedoch durch die Bebauung in der näheren Umgebung eine faktische Bauflucht, so müssen Garagen nach dem Bauplanungsrecht innerhalb dieser Flucht liegen.
- Die Stadt Starnberg kann es in ihrer Funktion als Straßenbaulastträgerin und örtliche Verkehrsbehörde grundsätzlich nicht zulassen, dass Grundstückszufahrten in beliebiger Zahl entstehen bzw. dass in beliebiger Breite auf die Straße zugefahren wird, auf dem Baugrundstück nebeneinanderliegende Stellplätze allesamt von der Straße angefahren werden können und dass Zufahrten zulasten von auf der Straße gelegenen öffentlichen Stellplätzen, Pflanzungen oder anderen Anlagen entstehen. Daher muss regelmäßig an zentraler Stelle eine Sammelzufahrt errichtet und die Anordnung und Lage der Stellplätze auf dem Grundstück dementsprechend gewählt werden.
- Auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß zu beseitigen, bestenfalls großflächig zu versickern, und darf nicht auf öffentliche Flächen gelangen. Erforderlichenfalls sind geeignete Vorkehrungen auf dem Baugrundstück zu treffen (z. B. Einbau einer Drainrinne und Abführung in eine eigene Sickeranlage oder Einleitung in einen etwa vorhandenen Niederschlagswasserkanal nach erfolgter Gestattung durch den Abwasserverband Starnberger See).

Sofern ein Anschluss an einen etwa vorhandenen Niederschlagswasserkanal erfolgen soll, fällt für Flächen mit abflusshemmendem Belag (z. B. Rasengittersteine) ein geringeres Einleitungsentgelt als für stärker versiegelte Flächen an.

Hinweise zur Stellplatzsatzung sowie zur Grünordnungs- und Gestaltungssatzung

- Es wird begrüßt, wenn Tiefgaragen und Parkhäuser mit Pkw-Aufzügen ausgestattet werden, da sich der Flächenbedarf hierdurch reduzieren lässt und sich für das Grundstück mehr Gestaltungsmöglichkeiten ergeben. Während die Lärm- und Geruchsproblematik sowie die Blendwirkung ein- und insbesondere ausfahrender Fahrzeuge bei Zufahrtsrampen ein besonderes Augenmerk verlangen, stellt sich diese Problematik bei Pkw-Aufzügen nicht oder in wesentlich geringerem Umfang.
- Die Fassadenbegrünung soll unter Berücksichtigung der satzungsrechtlichen Anteilsregelung möglichst auf der straßenzugewandten sowie auf der am stärksten der Sonneneinstrahlung ausgesetzten Seite erfolgen. Im Übrigen wird es begrüßt, wenn auch die Fassaden sonstiger Gebäude, für die keine dahingehenden satzungsrechtlichen Vorgaben bestehen, begrünt werden.
- Für Einfamilienhäuser wurden in der Stellplatzsatzung keine Vorgaben zur Zahl von Fahrradabstellplätzen und zur Ermöglichung einer Aufladung von E-Bikes gemacht, da unterstellt wird, dass dahingehende Maßnahmen im eigenen Interesse ergriffen werden.
- Die auf der Internetseite der Stadt Starnberg zum Integrierten Klimaschutzkonzept und zum ökologischen Kriterienkatalog verfügbaren Beiträge bieten hilfreiche und anregende Informationen für ein wirtschaftliches und dem klimatischen Wandel angepasstes Bauen.

Die hier angeführten Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Begründung

Anlass für die Aufhebung der städtischen Stellplatz-, Garagen- und Einfriedungssatzung und den Erlass einer eigenständigen Stellplatzsatzung waren zum einen aus der Mitte des Stadtrats kommende Wünsche, auf neue Entwicklungen einzugehen, zum anderen aus der täglichen Praxis heraus entstandene Bedarfe einer teils detaillierteren Regelungstiefe, teils grundsätzlichen Themenaufgreifung.

Die Stellplatzsatzung soll und kann grundsätzlich für das gesamte Hoheitsgebiet der Stadt Starnberg gelten. Bereits bislang fanden die Stellplatzregelungen in diesem räumlichen Umfang Anwendung. Die Satzung ist weiterhin so gefasst, dass sie sowohl die Anforderungen und Verhältnisse in den stärker dörflich geprägten Ortsteilen als auch im urban geprägten Stadtgebiet aufgreift und diesen gerecht werden kann.

Eine Ausnahme besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8153 „Blumensiedlung“, wie sie bereits mit der seinerzeitigen 2. Änderungssatzung eingeführt worden war. Das hiervon umfasste Baugebiet 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 seinerzeitigen städtischen Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen getroffen wurde, ebenso auf wie es die Rechtfertigung hierfür bildet. Dies gilt umso mehr, da das Potential für rechnerische Abweichungen von den Richtzahlen, wie sie seit der 1. Änderung der Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen galten, 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 und in die nunmehr neue Stellplatzsatzung aufzunehmen.

Soweit es die Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze betrifft, wird die seinerzeit mit der 1. Änderung der Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen herbeigeführte Vereinheitlichung der Ansätze für Einzel- und Mehrfamilienhäuser wiederum aufgenommen, allerdings erfolgt nun eine andere Staffelung. Für Kleinstwohnungen mit bis zu 40 m² Wohnfläche, denen eine große Bedeutung für die Wohnraumversorgung besonders finanzschwacher und anderen Fortbewegungsformen zugewandter Bevölkerungsgruppen (junge, in das Berufsleben einsteigende Menschen) zukommt, soll nunmehr kein Stellplatz mehr nachge-

wiesen werden müssen. Eine besondere Behandlung sollen auch im innerstädtischen Bereich gelegene Gaststätten und Freischankflächen erfahren, wie es bereits zuvor durch Erlass der 1. Änderungssatzung ermöglicht wurde. Der dahinterstehende Grundgedanke wird jetzt sinngemäß und teilweise zudem auf Ladengeschäfte ausgeweitet. Dies soll dazu beitragen, dass kleingewerbliche und kleingastronomische Nutzungen, die zu einer Belebung des innerstädtischen Bereichs beitragen, jedoch aus tatsächlichen wie finanziellen Gründen limitiert sind, leichter möglich sind.

Wie bereits in der vormals geltenden Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen geregelt, kann bei einer zeitlich getrennten Nutzung eine gegenseitige Anrechnung erfolgen (§ 2 Abs. 4). In der neuen Satzung wird nun allerdings explizit klargestellt, dass diese Regelung keine Anwendung bei einer wohnbaulichen Nutzung finden kann, weil eine solche anders als gastronomische und gewerbliche Nutzungen keinem festgelegten zeitlichen Nutzungsverhalten unterliegt.

Sofern durch einen Dachgeschossausbau bereits bestehender Wohnraum erweitert und keine eigenständige neue Nutzungseinheit geschaffen wird, wird für die hierdurch bedingte Wohnraummehrung kein zusätzlicher Stellplatz gefordert. Dies kann demnach aber nicht dadurch herbeigeführt werden, zunächst einen Bauantrag ohne ausgebautes Dach einzureichen und schließlich in einem Tekturantrag selbiges vorzusehen. Mit der Bestimmung soll die Ausschöpfung bestehenden Potenzials zur eigenen Nutzung, z.B. aufgrund des Bedarfs der heranwachsenden Kinder erleichtert werden (im Übrigen wird für Dachgeschossausbauten unter Schaffung zusätzlicher Nutzungseinheiten ein Bonus bei der Ablösezahlung eingeräumt – § 3 Abs. 4 BauGB).

Die übrigen Richtzahlen bleiben gegenüber der bislang geltenden Regelung weitestgehend unverändert. Zur Regelung unter Ziffer 3.1 Buchstabe b) wird klargestellt, dass diese nur für im dort genannten Gebiet gelegene Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche bis 100 m² gilt und nicht etwa derart auszulegen ist, dass bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² der niedrigere und darüber hinaus der höhere Wert nach Buchstabe b anzusetzen ist.

Der in § 3 Abs. 1 herausgestellte Bereich definiert sich durch seine Lage in einem 600 m Radius um die S-Bahn-Haltestellen. So wird ein Gebiet umfasst, innerhalb dessen auch unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten noch damit gerechnet werden kann, dass die fußläufige Erreichbarkeit der S-Bahn-Haltestellen bzw. die hiervon ausgehende fußläufige Erreichbarkeit der einzelnen Nutzungsbjekte einen Einfluss auf das Verkehrsverhalten, die Kfz-Nutzung und dessen Bestand hat.

Der vorgenannte Bereich erfährt sodann im Gesamten eine (weitere) Vergünstigung bei der Zahl an notwendigen Kfz-Stellplätzen um 20 %. Zusammen mit der in § 3 Abs. 3 eröffneten Möglichkeit, innerhalb des betreffenden Bereichs lediglich 60 % der notwendigen Kfz-Stellplätze herstellen zu müssen, wird für die betroffenen Bauherren ein großes Maß an Flexibilität geschaffen und ebenso den räumlichen Verhältnissen wie der Situation der hohen Grundstückspreise Rechnung getragen. Begleitend dazu wird eine Verknappung des öffentlichen Parkraums bzw. dessen intensivere Bewirtschaftung angestrebt, um so Einfluss auf die Verkehrsströme im Innenstadtgebiet nehmen und langfristig auch eine Reduzierung der Zahl privater Kraftfahrzeuge herbeiführen zu können.

Eine zusätzliche Ermäßigung kann bei Umsetzung eines mit der Stadt Starnberg abgestimmten Mobilitätskonzepts in Betracht kommen. Wird vom Bauherrn für die Nutzung einzelner Kfz-Stellplätze etwa eine Vereinbarung für ein Car-Sharing-Modell geschlossen, das den Bewohnern und / oder Beschäftigten zur Verfügung steht, kann für die Vertragsdauer ein Abschlag auf die grundsätzlich herzustellenden Kfz-Stellplätze in der Größenordnung gewährt werden, wie dieses Nutzungsangebot ein geringeres Aufkommen an Privatfahrzeugen erwarten lässt, allerdings von maximal 10 %. Gleiches und dann auch für sonstige Besucher gilt z.B. bei der Zur-Verfügung-Stellung eines Shuttle-Services oder von E- und E-Lasten-Rädern. Entsprechende Verträge finden jedoch nur dann Anerkennung und in dem Maße Berücksichtigung,

wie dies vorab mit der Stadt Starnberg abgestimmt wurde und wenn deren Kündigung unter den Vorbehalt der städtischen Zustimmung gestellt wird. Diese Zustimmung wird erteilt, soweit und sofern die volle Zahl an notwendigen Kfz-Stellplätzen nach Beendigung des Mobilitätskonzepts zur Verfügung gestellt werden kann oder für die dann dauerhaft fehlenden Kfz-Stellplätze eine Ablösezahlung erfolgt. Näheres wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

Nachdem mit dem Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastrukturgesetz (GEIG) eine bundesrechtliche Regelung besteht, wurde davon abgesehen, eigene Vorgaben für die Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen mit einer Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge zu machen.

In der bislang geltenden Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen wurden keine spezifischen Regelungen zur Zahl von Fahrradabstellplätzen getroffen. Mit der nunmehr erfolgenden Abkehr hiervon und der Aufnahme in die Stellplatzsatzung soll der zunehmend aufkommende ökologische Gedanke aufgegriffen, die diesbezügliche Entwicklung gefördert, der entstandene Bedarf abgedeckt und daher den Bauherren ein klarer Handlungskatalog hinsichtlich Zahl, Ausgestaltung und Lage von Fahrradabstellplätzen an die Hand gegeben werden. Dies gilt auch im Hinblick auf vermehrt in Gebrauch befindliche Fahrräder mit elektrischem oder elektrisch unterstütztem Antrieb. Die gewählten Vorgaben sind angemessen, um den zu erwartenden Verhältnissen gerecht werden zu können.

Mit der neuen Stellplatzsatzung möchte die Stadt Starnberg ihre rechtlichen Gestaltungs- und Ordnungsmöglichkeiten ausschöpfen und die Voraussetzungen für eine ortsbildverträgliche Entwicklung bzw. für die Erhaltung einer solchen schaffen sowie den Bauherren und Grundstückseigentümern einen orientierenden und allseits verbindlichen Rahmen liefern.

Soweit sich in den vorstehenden Ausführungen ausschließlich die männliche Form für Personen findet, ist dies alleinig mit dem Ziel einer einfacheren Lesbarkeit erfolgt. Die Bezeichnung soll jedoch selbstverständlich auch andersgeschlechtliche Personen umfassen.

Starnberg, den 02.05.2023

Patrick Janik
Erster Bürgermeister