

# Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen

Die Stadt Starnberg erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) - BayRS 2020-1-1-I - sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) - BayRS 2132-1-I - folgende örtliche Bauvorschrift i. d. F. v. 07. Oktober 2010 als

## SATZUNG

### § 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 Gefäl-  
lagen 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.
  - 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.
- 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 Kassenbereich.
  - 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**

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

Starnberg, den 20.10.2010

F. Pfaffinger  
1. Bürgermeister

**Anlage zu § 3 Abs. 1 Nr. 1  
Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon f. Besucher in v.H.
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	mit bis zu 2 Wohnungen, auch Doppelhaushälften (geteilt und ungeteilt), Reihenhäuser, je Wohnung	bis 60 m <sup>2</sup> WF 1 Stpl. bis 250 m <sup>2</sup> WF 2 Stpl. über 250 m <sup>2</sup> WF 3 Stpl.	
1.2	mit mehr als 2 Wohnungen, je Wohnung	bis 60 m <sup>2</sup> WF 1 Stpl. bis 120 m <sup>2</sup> WF 2 Stpl. über 120 m <sup>2</sup> WF 3 Stpl. ab sechs Wohnungen sind 1/3 der Stellplätze oberirdisch auszuweisen	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen 1)	0,2 Stpl. je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	-
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.6	Studentenwohnheim	1 Stpl. je 2 Betten	10
1.7	Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	20
1.9	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen 2)</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche, näheres s. Anhang	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume und dgl.)	1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
2.3	Arztpraxen	1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche, näheres s. Anhang	
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten 2) 3)</b>		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser ohne Supermärkte	1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch mind. 1 Stpl. je Laden	75
3.2	Verbrauchermärkte	1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	90
3.3	Lebensmittelmärkte	je nach Größe, näheres s. Anhang	
<b>4</b>	<b>Versamlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versamlungsstätten 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 <sup>2</sup> Hallenfläche	
4.3	Sonstige Versamlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 7 Sitzplätze bzw. 1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> NF	90
4.4	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90
4.5	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	90

5	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	
5.4	Spiel-, Sport- sowie Eislaufhallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 250 m <sup>2</sup> 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 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 2 Stellplätze 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 Bootslichegeplätze	1 Stpl. je 3 Boote	
5.12	Squashanlagen	1 Stpl. je Spielfeld bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1	
5.13	Fitnesscenter und ähnliche Nutzungen	1 Stpl. je 3 Geräte	
6	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 5 Sitzplätze, mindestens 1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche	75
6.2	Biergärten	1 Stpl. je 7 Sitzplätze	
6.3	Diskotheiken/Tanzlokale/ Stehlokale u.ä.	4 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Gasträumfläche	
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime u. andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Betten, für zugehörigen Res- taurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75
6.5	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75
7	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Universitätskliniken	1 Stpl. je 2 Betten	50
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeu- tung	1 Stpl. je 3 Betten	60
7.3	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4 Betten	60
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für lang- fristig Kranke	1 Stpl. je 2 Betten	25
7.5	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behin- derte	1 Stpl. je 6 Betten	75
8	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugend- förderung</b>		
8.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sonderevolks- schulen	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 dgl.	2 Stpl. je Gruppe	
8.6	Jugendfreizeitheimen und dgl.	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> NF	
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u.ä.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	
<b>9 Gewerbliche Anlagen</b>			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe 4)	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> NF oder je 3 Beschäftigte	15
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsflächen	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> 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 Kraftfahrzeugwaschanlagen 5)	5 Stpl. je Waschanlage	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	
<b>10 Verschiedenes</b>			
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 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 Punkt 2.1	Büro-, Verwaltungsräume und dazugehörige Besprechungsräume (=NF)  bei Möblierungsnachweis: Büros mit einer Fläche von ca. 10 m <sup>2</sup> NF pro Arbeitsplatz ca. 15 m <sup>2</sup> NF pro Arbeitsplatz ca. 20 m <sup>2</sup> NF pro Arbeitsplatz	<b>Regel</b> 1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> NF oder 1 Stpl. je 3 Beschäftigte  1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> NF 1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> NF 1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> NF
zu Punkt 2.3	Praxen  Arztpraxen mit Therapiepersonal, Praxisge- meinschaften oder kleinräumige Praxen	<b>Regel</b> 1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> NF  1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> NF
zu Punkt 3.3	Lebensmittelmärkte	bis 200 m <sup>2</sup> 1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> VF bis 400 m <sup>2</sup> 1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> VF bis 700 m <sup>2</sup> 1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> VF bis 1.000 m <sup>2</sup> 1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> VF über 1.000 m <sup>2</sup> 1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> VF