



Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.01.2020 die folgende Satzung beschlossen.  
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt (Isar-Anzeiger) am 30.01.2020.

**Die Satzung ist am 31.01.2020 in Kraft getreten.  
Lesefassung!**

## **Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen vom 21.01.2020**

### **Begründung**

Die den Gemeinden eingeräumte Rechtsetzungshoheit in Selbstverwaltungsangelegenheiten (vgl. Art. 23 Satz 1 Gemeindeordnung) ist Teil der Gebietshoheit der Gemeinde und insoweit Kernbereich der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Die Gemeinde Pullach im Isartal hat am 20.12.2003 die Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen erlassen. Die Satzung wurde durch die erste Änderung am 16.11.2004 und durch die zweite Änderung am 18.04.2008 geändert. Die Anwendung der Stellplatzsatzung hat sich in der Praxis grundsätzlich bewährt, jedoch ist aufgrund des Stellplatzschlüssels festzustellen, dass bei der für Pullach üblichen Bebauung insbesondere von wohngenutzten Grundstücken mit den dann erforderlichen Stellplätzen in der Regel ein relativ hoher Grad an Versiegelung erreicht wird. Deshalb sollen Möglichkeiten und Anreize geschaffen werden, zumindest einen Teil der zu schaffenden Stellplätze auf ohnehin zu befestigenden Flächen unterzubringen oder aber Anreize zu schaffen, mit denen im Vergleich zu KFZ alternative Mobilitätslösungen unterstützt werden. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung des Wortlautes der Satzung an die aktuelle Rechtslage und Diktion. Im Zuge der Neufassung wird darüber hinaus erstmals eine Begründung für die gesamte Stellplatzsatzung beigefügt.

#### **Zu § 1**

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Pullach im Isartal. Vorliegend sind keine Gesichtspunkte erkennbar, aufgrund welcher eine Differenzierung im Hinblick auf einzelne Teilbereiche des Gemeindegebietes angebracht ist.

#### **Zu § 2**

§ 2 der Stellplatzsatzung folgt dem Grundgedanken des Stellplatznachweises, sowie er in Art. 47 BayBO niedergelegt ist. Dabei wird klargestellt, dass abweichende Regelungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als die jeweils speziellere Regelung dem Satzungsrecht vorgehen. Als Stellplätze werden nach der Satzung Stellplätze, Garagen und Carports sowie Abstellflächen für Fahrräder definiert. Entsprechend der Rechtsprechung und Kommentarliteratur wird klargestellt, dass sogenannte „gefangene Stellplätze“ nicht entstehen sollen, es sei denn die Satzung regelt etwas Anderes.

#### **Zu § 3**

In § 3 wird die bisherige Ermittlung der Stellplatzanzahl bezogen auf die Wohnfläche je Wohneinheit beibehalten, da die bisher mit dem Stellplatzschlüssel gemachten Erfahrungen in der Gemeinde Pullach positiv sind und der Stellplatzschlüssel demzufolge als richtig bewertet wird. Im Hinblick auf die Berechnung wird nun Bezug genommen auf die aktuellere Wohnflächenverordnung. Geändert wird nun aber der Stellplatzschlüssel für den Fall der Änderung, des Umbaus und der Erweiterung von Wohngebäuden. Demnach sind bei Erweiterungen bis



zu 60 qm keine weiteren Stellplätze nachzuweisen. Dies soll ermöglichen, dass kleinere Erweiterungen von Wohnflächen, bei deren Größe üblicherweise nicht mit einem weiteren Zu- und Abfahrtsverkehr gerechnet werden muss, nicht durch den erforderlichen Stellplatznachweis unmöglich gemacht oder aber verteuert werden. Dabei wird klargestellt, dass diese Vergünstigung nur bei der Erweiterung vorhandener Wohneinheiten, nicht jedoch bei der Neuschaffung von Wohneinheiten gelten soll, da bei letzterem davon auszugehen ist, dass Zu- und Abfahrtsverkehr (zusätzlich) entsteht. Im fünften Absatz der Regelung wird die Forderung zur Errichtung einer Tiefgarage ab einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen grundsätzlich beibehalten, um den ruhenden Verkehr ortsbildverträglich mit möglichst geringer Flächenversiegelung abwickeln zu können. Dabei wird auch klargestellt, dass diese Forderung nur bei Neubauvorhaben greift, da sie nur dort sinnvoll umgesetzt werden kann. Mit dem neuen Absatz 6 des § 3 wird für die jeweiligen Bauherren ermöglicht an Stelle eines jeden dritten bzw. vierten Stellplatzes eine entsprechende Abstellmöglichkeit für Fahrräder zu schaffen, die so situiert ist, dass davon ausgegangen werden kann, dass vermehrt zu diesem Mobilitätsmittel gegriffen wird; idealerweise sind die Abstellplätze für Fahrräder genauso angeordnet wie Stellplätze für KFZ: ebenerdig und unmittelbar von der Straße aus zu erreichen. Die Regelung dient zum einen der Förderung alternativer Fortbewegungsmöglichkeiten innerhalb des Ortes im Vergleich zum KFZ. Zum anderen ist davon auszugehen, dass hier entsprechende Nutzungsanreize für die Verwendung und Benutzung von Fahrrädern geschaffen werden, sodass mit einem geringeren Zu- und Abfahrtsverkehr von KFZ bei der jeweiligen baulichen Anlage gerechnet werden kann. Auch der letzte Absatz des § 3 dient der Möglichkeit die Stellplätze und die dadurch erfolgende Flächenversiegelung zu reduzieren, wenn mit einem Mobilitätskonzept, dessen dauerhafte Einhaltung und Umsetzung sichergestellt ist, nachgewiesen wird, dass mit einem geringeren Zu- und Abfahrtsverkehr als nach § 3 Abs. 1 bis 3 gerechnet werden kann.

#### **Zu § 4**

Im Hinblick auf die Größe der Stellplätze und damit auf ihre Beschaffenheit verweist die Satzung auf die Garagenverordnung, die in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist.

#### **Zu § 5**

Neben der bisher in der Satzung schon enthaltenen Forderung, dass Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig anzulegen sind, kommen hier Forderungen nach einer entsprechenden Begrünung und Reduktion der Versiegelung auf das notwendige Maß hinzu, auch dies um den Versiegelungsgrad zu beschränken und die Abwicklung des ruhenden Verkehrs möglichst ortsbildschonend sicherzustellen.

#### **Zu § 6**

Hier wird die Breite von Zufahrten zu Grundstücken und Stellplätzen auf eine Maximalbreite festgelegt, um übermäßig breite Zufahrten zu vermeiden. Gleichzeitig erfolgt eine moderate Aufweitung der zulässigen Zufahrtsbreite im Vergleich zur Ursprungsfassung, um auch die Andienung von drei Stellplätzen unmittelbar von der Straße aus zu ermöglichen. Damit kann auf Rangierflächen innerhalb des Grundstückes verzichtet werden, wenn mehr als zwei Stellplätze hergestellt werden müssen und so ebenfalls auf eine Reduzierung der Flächenversiegelung hingewirkt werden.

#### **Zu § 7**

In § 7 finden sich nun in den Absätzen 2 und 3 Ergänzungen für eine dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienenden Errichtung des jeweils dritten nachzuweisenden Stellplatzes



im Einfahrtsbereich zu einer Garage oder eines Carports. Damit soll erreicht werden, dass ab drei nachzuweisenden Stellplätzen weniger Fläche versiegelt werden muss.

#### **Zu § 8**

Mit der Änderung werden nun genauso viele Abstellplätze für Fahrräder, wie für KFZ gefordert. Der Nachweis für die Abstellplätze für Fahrräder gilt darüber hinaus ab bereits drei Wohneinheiten. Damit soll grundsätzlich die Situation der Fahrradabstellplätze verbessert werden sowie das „wilde Abstellen“ von Fahrrädern im öffentlichen Verkehrsraum vermieden werden.

#### **Zu § 9**

Wie bisher auch enthält § 9 die Möglichkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von den Vorschriften der Satzung zuzulassen.

#### **Zu § 10**

§ 10 regelt den Verstoß gegen die Satzung. In den Fällen des GO Art. 24 Absatzes 1 Nrn. 1 bis 3 können in der Satzung Zuwiderhandlungen als Ordnungswidrigkeiten mit Geldbuße bedroht werden (bewehrte Satzung)

#### **Zu § 11**

§ 11 enthält die maßgebliche Regelung zu in Kraft treten der Satzung.

#### **Zur Anlage**

In der Anlage sind die entsprechenden Vorschriften zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze für die Nichtwohnnutzungen enthalten. Dabei ergeben sich im Vergleich zur bestehenden Anlage Anpassungen im Wortlaut. Auf weitere Hinweise und Empfehlungen – wie bisher – kann zukünftig verzichtet werden, da die Satzung in Verbindung mit der Begründung ausreichend konkret und nachvollziehbar den erforderlichen Stellplatznachweis regelt.

Pullach i. Isartal, 22.01.2020  
Gemeinde Pullach i. Isartal

gez.  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin