Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
in Verbindung mit Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997

erläßt die Gemeinde Kiefersfelden folgende

Satzung

§ 1

Geltungsbereich

1) Die örtlichen Bauvorschriften gelten im gesamten Gemeindegebiet

2) Die örtlichen Bauvorschriften gelten auch für nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen.

3) Werden in einem Bebauungsplan von diesen Vorschriften abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 52 Abs. 2 und 3 BayBO,

- wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 53 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3

1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 52 Abs. 4 Satz 1 BayBO)

2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremden Grundstück in der Nähe herzustellen. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt (Art. 52 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Abs. 2 nicht errichtet werden, wenn
   - aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
   - das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder

- wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

4) Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage i.S. d. Art. 52 BayBO auf dem Baugrundstück oder in der Nähe. Für die Herstellung, die Unterhaltung und die Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen, die in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, gelten die Art. 56 und 57 BayBO. Soweit die Gemeinschaftsanlage nicht bereits besteht oder bis zur Inbetriebnahme der den Bedarf auslösenden Anlage hergestellt wird, ist Sicherheit für die voraussichtlichen Entstehungskosten in voller Höhe zu leisten.

§ 4

Tiefgaragen

Tiefgaragenrampen sind entweder im Hauptgebäude unterzubringen, oder als Nebengebäude zu überdachen, bzw. mit einer ausreichenden Überdeckung zu versehen. Die Anforderungen des § 6 bleiben hiervon unberührt.

§ 5

Stellplatzbedarf

1) Die Anzahl der aufgrund Art. 52 BayBO herzustellenden Stellplätze ist nach den in der Anlage 1 festgelegten Richtzahlen zu berechnen.

2) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen gem. Bek. des BayStMI v. 12.02.1978, Nr. II B 4-9134-79 (MABl. S. 181/78) zu ermitteln.

3) Für anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer u.a. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.

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.

7) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 6

Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

1) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein; sie sollen nicht in einer Tiefgarage nachgwiesen werden.

2) Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie ohne besonder Ortskenntnisse auffindbar sind.

3) Im Vorgartenbereich (5 m Bereich zwischen Straße und Gebäuden) sind Gargen unzulässig.

4) Offene Stellplätze sind im Vorgartenbereich ebenfalls unzulässig; Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde nur in zwingenden Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen.

5) Vor Garagen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKW's mindestens 5 m, einzuhalten; an verkehrsberuhigten Straßen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Verkürzung des Stauraumes auf 3 m zulassen.

6) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

7) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden.
   Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen.

§ 7

Zeitpunkt der Herstellung von Stellplätzen und Garagen

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und solange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang des Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

§ 8

Abstand von Gebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu landwirtschaftlichen Nutzflächen am Ortsrand

1) Hauptgebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens folgende Mindestabstände einhalten:

a) zu Fuß- und Radwegen (nicht Gehsteige)	3 m
b) zu Ortsstraßen (einschließlich Gehsteige)	5 m

2) Nebengebäude einschließlich Garagen (auch genehmigungsfreie Gebäude) müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens folgende Abstände einhalten:

a) zu Fuß- und Radwegen (nicht Gehsteige) 2 m
b) zu Ortsstraßen (einschließlich Gehsteige) 3 m

3) An übergeordneten Straßen wird der notwendige Gebäudeabstand im Einvernehmen mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger festgesetzt.

4) Im übrigen gelten die Abstandsflächen entsprechend der BayBO.

§ 9

Einfriedungen

1) Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen dürfen 1,30 m nicht übersteigen.

2) Einfriedungen dürfen nicht aus geschlossenen Schilfrohromatten, Kunststoffmaterial und Betonmauern hergestellt werden.

§ 10

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Art. 70 Ab.s 2 u. 3 BayBO Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen (Art. 70 BayBO).

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeiten gemäß Art. 89 BayBO geahndet werden.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kiefersfelden, den 22. Dezember 2003

Gemeinde Kiefersfelden

Ellmerer
Erster Bürgermeister

1. Änderung der Satzung vom 25.11.2013

Anlage 1 zu § 5

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, soweit abweichend von den Richtzahlen des Bayer. Staatsministerium des Innern

1. Wohngebäude

1.1.	Ein-, Zwei-, oder Mehrfamilienhäuser	je WE	2 Stpl.
1.2.	Altenwohnungen, Altenwohnheime, Altenheime	je 6 WE	1 Stpl.
1.3.	Wochenend- und Ferienhäuser	je WE	1 Stpl.
1.4.	Schwestern- und sonst. Wohnheime	je 2 Betten	1 Stpl.

2. Gebäude mit Büro- und Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1.	Büro- und Verwaltungsräume allgemein *1)	je 20 qm Nettonutzfläche	1 Stpl.
2.2.	Räume mit erheblichen Besucherverkehr; Schalter- Abfertigungs- Beratungsräume, Praxen und dgl.	je 15 qm Nettonutzfläche, jedoch mind. 1 Stpl. je Aufenthaltsraum	1 Stpl.

3. Verkaufsflächen

3.1.	Läden, Waren- und Geschäftshäuser bis 400 qm Nettoverkaufsfläche	je 20 qm Nettoverkaufsfl. *2), *3)	1 Stpl.
3.2.	Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 400 qm Nettoverkaufsfläche	je 15 qm Nettoverkaufsfl. *3)	1 Stpl.

4. Versammlungsstätten, Kinos

s. Richtzahlen des Bayer. Staatsministerium des Innern

5. Sportstätten

s. Richtzahlen des Bayer. Staatsministerium des Innern

6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

6.1.	Gaststätten	je 10 qm Nettoraumfläche	1 Stpl.
	Diskotheken, Pubs und sonstige Vergnügungsstätten	je 5 qm Nettonutzfläche *3)	1 Stpl.
6.2.	Hotels, Pensionen, Kurheime u.a. Beherbergungsbetriebe	je Einzel- oder Doppelzimmer *3)	1 Stpl.

Für zugehörige Restaurationsbetriebe Zuschlag nach 6.1. unter Anrechnung der Wechselnutzung

7. Krankenanstalten

s. Richtzahlen des Bayer. Staatsministerium des Innern

8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

8.1.	sonstige allgemeinbildende Schule, Berufsschule, Berufsfachschulen	je Klasse	3 Stpl.
8.2.	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	je Gruppe	2 Stpl.
8.3.	Jugendfreizeitheime u. dgl.	je 5 Besucherplätze	1 Stpl.

9. Gewerbliche Anlagen

9.1.	Handwerks- und Industriebetriebe	je 40 qm Nettonutzfl. *4), *5),	1 Stpl.
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze *6)	je 80 qm *4)	1 Stpl.
9.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	je Wartungs- und Reparaturstand	6 Stpl.
9.4.	Tankstellen mit Pflegeplätzen	je Pflegeplatz	6 Stpl.
9.5.	Kraftfahrzeugwaschplätze	je Waschplatz	5 Stpl.

*1) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u.a. bleiben außer Betracht.

*2) Eine erforderliche Ladezone findet keine Anrechnung auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze.

*3) Die Besucherstellplätze (davon 85 %) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.

*4) Bei offensichtlichen Missverhältnis günstigenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigte.

*5) Die Besucherstellplätze (davon 30 %) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.

*6) Nur selbständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 % der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt.