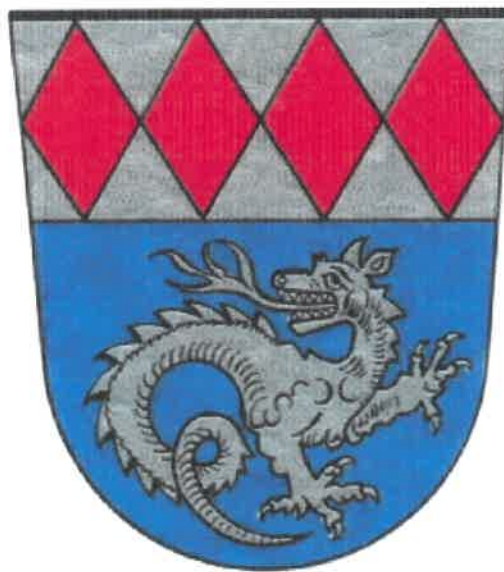


# Gemeinde Oberschweinbach

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf



**Bebauungsplan**

**„Stellplätze, Garagen/Carports“**

## Bestandteile des Bebauungsplans:

- A. Präambel
- B. Textliche Festsetzungen
- C. Textliche Hinweise
- D. Begründung
- E. Verfahrenshinweise

### A. Präambel

Die Gemeinde **Oberschweinbach** erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen einfachen Bebauungsplan „**Stellplätze, Garagen/Carports** " als

## S a t z u n g

## B. Textliche Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1 Der einfache Bebauungsplan gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Oberschweinbach.
- 1.2 Dieser einfache Bebauungsplan ändert und ergänzt mit seinen Festsetzungen zum Teil die Bebauungspläne:
  - Am Eichenschlag i.d.F. vom 08.03.1999 samt 1. Änderung i.d.F. vom 15.05.2000, 2. Änderung i.d.F. vom 11.03.2002 und 3. Änderung i.d.F. vom 04.06.2018
  - Am Forstweg i.d.F. vom 16.02.1998 samt 1. Änderung i.d.F. vom 16.11.1998, 2. Änderung i.d.F. vom 17.05.1999, 3. Änderung i.d.F. vom 28.06.1999 und 4. Änderung i.d.F. vom 21.05.2012
  - Am Klosteranger i.d.F. vom 30.01.2006 samt 1. Änderung i.d.F. vom 26.05.2008, 2. Änderung i.d.F. vom 25.10.2010, 3. Änderung i.d.F. vom 06.12.2010 und 4. Änderung i.d.F. vom 21.05.2012
  - Am Spielberg i.d.F. vom 28.04.1983
  - An der Klosterstraße i.d.F. vom 12.09.2005
  - An der Lerchenfeldstraße i.d.F. vom 26.06.2002
  - Bei der Turnhalle i.d.F. vom 14.05.1984
  - Fichtenweg i.d.F. vom 10.07.1986
  - Neufeldstraße / Am Bogen i.d.F. vom 03.03.1986 samt 1. Änderung i.d.F. vom 25.11.1992
  - Schul- und Breitensportanlage i.d.F. vom 04.07.1994 samt 1. Änderung i.d.F. vom 15.05.2000
  - Süd i.d.F. vom 12.04.1985 samt 1. Änderung i.d.F. vom 04.08.1986 und 2. Änderung i.d.F. vom 09.03.1998
  - Süd-Ost i.d.F. vom 10.07.1986 samt 1. Änderung i.d.F. vom 14.09.2009
  - Günzlhofen-Mitte i.d.F. vom 24.06.1986
  - Waldstraße i.d.F. vom 01.08.1996
  - Gartenstraße (Günzlhofen) i.d.F. vom 06.08.1987 samt 1. Änderung i.d.F. vom 18.07.1994

Im Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen des jeweiligen rechtskräftigen Bebauungsplanes und dessen rechtskräftiger Änderungen weiter.

### 2 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

**Je Wohneinheit sind, unabhängig von deren Größe, zwei Stellplätze nachzuweisen und herzustellen.**

Die Stellplatzanzahl für weitere Nutzungen richtet sich nach der Anlage zur GaStellV<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> **GaStellV:** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

### 3 Lage der Zufahrten zu Garagen und Carports

#### 3.1 Direkte Zu- und Abfahrten

Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Tiefgaragenzufahrten müssen zum Rand der fertigen Verkehrsanlage einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.

#### 3.2 Indirekte Zu- und Abfahrten

Garagen, Carports und Tiefgaragen mit indirekten Zufahrten müssen zum Rand der fertigen Verkehrsanlage einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten.

#### 3.3 Im Bereich vor Stellplätzen, Zu- und Abfahrten von Garagen, Carports und Tiefgaragen sind keinerlei Einfriedungen zulässig.

## C. Textliche Hinweise

### 1. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die Satzung der Gemeinde Oberschweinbach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen, Carports, Nebengebäude und Dachgauben in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

### 2. Bodendenkmäler

Im Bereich bekannter Denkmalflächen und auf den daran angrenzenden Flurstücken bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) zu beantragen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

4. Die Anlage von überdachten Fahrradabstellplätzen auf jedem Grundstück wird empfohlen.

Mammendorf, 17.09.2019  
27.04.2020

  
.....  
i.A. Hörmann  
Bauverwaltung



**Ausfertigung:**

Oberschweinbach, .....

  
.....  
Norbert Riepl  
Erster Bürgermeister

19. Mai 2020

## D. Begründung

zum einfachen Bebauungsplan „**Stellplätze, Garagen/Carports**“ der Gemeinde Oberschweinbach, Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf.

### 1.1 Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
-Bauverwaltung-

### 1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Oberschweinbach besitzt zur Zeit 16 rechtsverbindliche Bebauungspläne (§ 30 BauGB) mit zum Teil mehrfachen Änderungsplänen. Des Weiteren befinden sich zwei Bebauungspläne in der Neuaufstellung. In einigen rechtskräftigen Bebauungsplänen sind im Wesentlichen folgende Festsetzungen zur Stellplatzanzahl vorhanden:

- je Wohneinheit bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz und über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze
- je Wohneinheit 2 Stellplätze
- die Bekanntmachung des BStMi über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze vom 12.02.1978 (MABl. S 181) oder
- Regelung der Bayerischen Bauordnung und damit der Anlage Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

In Bezug auf die Lage der Garagen werden diese entweder durch die überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen für Garagen oder über § 23 Abs. 5 BauNVO definiert. In einigen Bebauungsplänen sind Regelungen zu den Zu- und Abfahrten (im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 1 GaStellV) und Stauräumen (im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 GaStellV) getroffen.

Ferner herrschen ein im Zusammenhang bebauter Bereich (§ 34 BauGB) und ein Außenbereich (§ 35 BauGB) vor. Für diese Bereiche gelten die Regelung der Bayerischen Bauordnung und damit der Anlage Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) und die gemeindliche „Satzung der Gemeinde Oberschweinbach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen, Carports, Nebengebäude und Dachgauben“ i.d.F. vom 18.04.2016. Diese enthält, soweit ein Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung trifft, unter § 3 Nr. 7 und 8 Regelungen zum Stauraum durch die Länge von Zu- und Abfahrten (Lage), ein Verbot von Einfriedungen vor Garagen sowie einen Mindestabstand zum Rand der fertigen Verkehrsanlagen bei Einfahrten parallel zur Straße.

Im Übrigen liegen zwei Ortsabrundungssatzungen für Oberschweinbach und Günzlhofen vor.

### 1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Oberschweinbach hat in seiner Sitzung vom 08.10.2018 beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet von Oberschweinbach zum Zwecke der Regelung der Anzahl der Stellplätze für Wohnnutzung sowie der Abstände von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen zu regeln. Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes sollen abweichende Regelungen aller bisher rechtskräftigen Bebauungspläne im Gemeindegebiet ersetzen.

In Oberschweinbach gibt es aktuell keine für das gesamte Gemeindegebiet gültige gemeindliche Regelung über die erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen für Wohnungen. Lediglich in einzelnen Bebauungsplänen sind Festsetzungen hierzu enthalten. Diese fordern entweder einen Stellplatz bei Wohnungen bis zu 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Stellplätze bei Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder zwei Stellplätze je Wohneinheit. In allen übrigen Bereichen gilt die bayernweite Regelung (Anlage zur GaStellV), wonach pro Wohnung, unabhängig von deren Größe, ein Stellplatz nachzuweisen ist.

Ferner sind die Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung für Garagen, Carports, Nebengebäude und Dachgauben hinsichtlich der Regelung von Abständen von Garagen zur Verkehrsfläche nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes nicht durch die Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Nr. 4 BayBO 1994 (wonach die Gemeinden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen dürfen) gedeckt und damit unwirksam. Die Regelungen über Abstände von Garagen können folglich nur durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgen.

Hierzu erfolgt die Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplanes, der gleichzeitig als Summenbepauungsplan die Änderungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne vornimmt.

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird für Wohnungen abweichend von der GaStellV<sup>2</sup> eine eigene Regelung getroffen, da sich im ländlichen Raum gezeigt hat, dass, unabhängig von der Wohnungsgröße, bereits von zwei Kraftfahrzeugen ausgegangen werden muss.

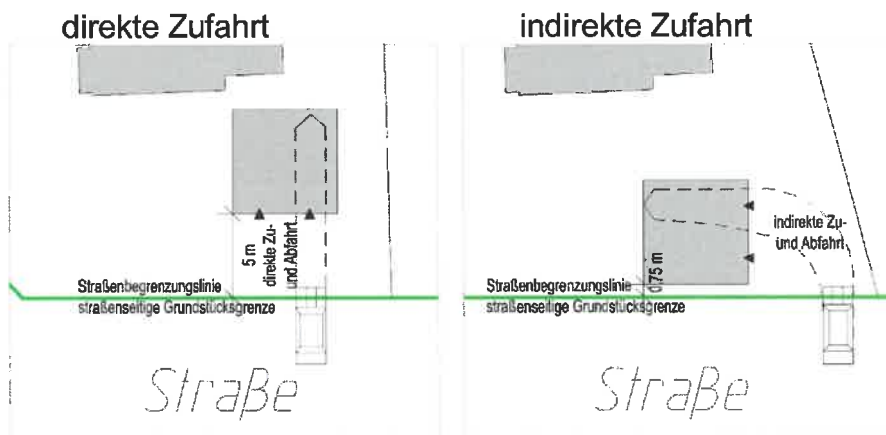
Zudem wird für Garagen und Carports bestimmt, dass die Zu- und Abfahrt im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV zwischen Garagen und dem Rand der fertigen Verkehrsanlage (Stauraum) mindestens 5 m betragen muss, um hier z.B. für Besucher oder zum Entladen des PKW Parkangebote zu schaffen und so den Straßenraum vom Parkdruck freizuhalten.

Bei Garagen und Carports mit indirekten Zufahrten muss ein Mindestabstand von 0,75 m zum Rand der fertigen Verkehrsanlage eingehalten werden.

---

<sup>2</sup> **GaStellV:** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl.S. 694)

Die folgende Abbildung dient der Verdeutlichung des Unterschiedes von direkten und indirekten Zufahrten:



Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen, Carports und Stellplätzen zu erhöhen, wird eine Einfriedung im Bereich vor Zu- und Ausfahrten von und auf die Grundstücke verboten.

Diese Regelungen dienen dem Interesse der Allgemeinheit, indem sie verhindern sollen, dass der öffentliche Verkehrsraum über den Gemeingebrauch hinaus durch das Abstellen von Fahrzeugen belastet und dadurch die öffentliche Sicherheit gefährdet wird.

Der einfache Bebauungsplan ist städtebaulich und nachbarrechtlich zu vertreten.

#### 1.4 Verfahren:

Die Gemeinde Oberschweinbach führt ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 durch, da sich in den Gebieten nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und in dem Gebiet nach § 35 BauGB diesbezüglich kein neues Baurecht geschaffen wird. Ferner werden in den Bebauungsplangebieten (§ 30 BauGB) durch die Änderung und Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es werden durch den einfachen Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports“ keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht begründet bzw. vorbereitet und keine Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung samt Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

## 1.5 Plandaten und Unterschriften:

Mammendorf, 17.09.2019  
geändert 27.04.2020



.....  
I.A. Hörmann  
Bauverwaltung



Oberschweinbach, ..1.9. Mai 2020



.....  
Norbert Riepl  
Erster Bürgermeister



## E. Verfahrensvermerke

- 1.1 Der Gemeinderat Oberschweinbach hat in der Sitzung vom **08.10.2018** die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „**Stellplätze, Garagen/Carports**“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 1.2 Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes „**Stellplätze, Garagen/Carports**“ i. d. Fassung vom 17.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.10.2019 bis 04.11.2019 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen abgegeben werden.
- 1.3 Die Gemeinde Oberschweinbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2020 den einfachen Bebauungsplan „**Stellplätze, Garagen/Carports**“ i.d.F. vom 27.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Oberschweinbach, **22. Mai 2020**

  
.....  
Norbert Riepl  
Erster Bürgermeister

- 1.4 Der Beschluss der Gemeinde Oberschweinbach über den einfachen Bebauungsplan ist am **20. Mai 2020**... ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der einfache Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Oberschweinbach, **22. Mai 2020**

  
.....  
Norbert Riepl  
Erster Bürgermeister