Gemeinde Sulzemoos

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 21.07.2025

Öffentlicher Teil

Ort	**Sulzemoos, Kirchstraße 3**
Vorsitzender	**Johannes Kneidl**
Schriftführer	**Csilla Keller-Theuermann**
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um **19:00 Uhr** für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Anwesend	**Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderats sind 13 anwesend.** Johannes Kneidl Wolfgang Huber Matthias Schlatterer Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Michael Schmid jun. Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter Stefan Winter
Es fehlen entschuldigt	Dr. Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun Rudolf Rupp Klaus Schäffler
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 30.06.2025 wird ohne Einwand genehmigt. 13 : 0

1 Bekanntgabe der zu veröffentlichenden Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Sachverhalt:

Die folgenden Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung sollen veröffentlich werden:

TOP 2 - Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Kinderhaus Einsbach, Windener Straße 2, Auftragsvergabe

TOP 3 – Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Feuerwehrhaus mit Kindergarten Einsbach, Brucker Straße 23 b, Auftragsvergabe

Die beiden Aufträge zur Errichtung der Photovoltaikanlagen wurden an die Firma Göttler & Schmid vergeben.

Kein Beschluss erforderlich.

2 Bauvoranfrage zum Neubau für 3 Doppelhaushälften mit Garagen, Fl.-Nr. 902/2, Gemarkung Wiedenzhausen, Am Säganger, 85259 Wiedenzhausen

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.-Nr. 902/2 in Wiedenzhausen ist noch unbebaut. Der Bauwerber beabsichtigt mit vorliegendem Vorbescheidsantrag den Neubau von 3 Doppelhaushälften mit zwei Garagen.

Es wird folgende Frage gestellt:

Ist das Bauvorhaben grundsätzlich möglich?

- Wandhöhe 6,50 m?
- Firsthöhe 9,00 m?
- Außenmaß Baukörper der DHH 11,00 x 6,50 m (7,00m)?
- Garagen 6,00 m x 6,00 m?
- siehe Situierung der Bauvorhaben auf gezeichnete Lagepläne

Das Vorhaben befindet sich im Bebauungsplangebiet „Wiedenzhausen Ost“. Dieser enthält u. a. folgende Festsetzungen:

- MI (W) Mischgebiet mit untergeordneter Wohnnutzung
- GF (W) höchstzulässige Geschoßfläche für Wohnnutzung 250 m²
- Anbauverbotszone 20 m entlang der Poststraße
- Bauraum
- keine Grundstückszufahrten von Kreis- bzw. Staatsstraße
- Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung

Das Landratsamt Dachau hat um Vorlage ergänzender Berechnungen und Unterlagen gebeten, welche vom Bauherrn teilweise nachgereicht wurden wie folgt:

- Mind. ein erforderlicher Befreiungsantrag
- Berechnung Geschoss- und Grundflächenzahl (sowohl GRZ 1 und GRZ 2)
- Planergänzung mit Baulinien und Baugrenzen
- Rechnerischer und zeichnerischer Stellplatznachweis mit sämtlichen erforderlichen Stellplätzen und den dazugehörigen Zufahrten

Es wird folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt:

- Nr. 4 Bauraum, ein Teil der Gebäude ist außerhalb des Bauraumes
  Begründung:
  Der Bebauungsplan von 1991 ist nicht mehr zeitgemäß, Platzsparendes Bauen

Das Grundstück hat eine Größe von 2498 m² und liegt sowohl an der Poststraße als auch an der Straße „Am Säganger“ an. Es handelt sich um eine Teilfläche von 800,60 m².

Für dieses Grundstück ist Mischgebiet mit untergeordneter Wohnnutzung festgesetzt. Eine höchstzulässige Geschossfläche für Wohnnutzung darf maximal 250 m² betragen. Laut Angaben des Bauherrn sind 420 m² Geschossfläche geplant. Dies entspricht einer massiven Überschreitung von 190 m².

Gem. vorgelegten Planunterlagen soll der Bauraum mit den 3 Wohnhäusern um ca. 170 m² überschritten werden. Die GFZ soll lt. Angaben des Bauherrn 0,55 betragen. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist 0,40. Es liegen massive Bauraum- und GFZ-Überschreitungen vor und können gem. Aussage des Landratsamtes Dachau nicht in Aussicht gestellt werden, da diese die Grundzüge des Bebauungsplans berühren.

Beschluss:

Die Bauvoranfrage wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

3 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.-Nr. 468/6, Gemarkung Wiedenzhausen, Am Ziegelberg 5, 85259 Wiedenzhausen

Sachverhalt:

Mit vorgelegten Bauantragsunterlagen wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage beantragt.

Das Vorhaben befindet sich im Bebauungsplangebiet „Am Ziegelberg“ Wiedenzhausen. Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

1. Festsetzung 4.2 Baugrenze → Überschreitung der Baugrenze an der Westseite des Wohnhauses um 15 cm auf einer Länge von 9,20 cm (Berechnung durch Verwaltung = 1,38 m²)

   Begründung der Antragsteller:
   Aufgrund der Gesamtgestaltung des geplanten Einfamilienwohnhauses wurden die Geschosse untereinander versetzt, um eine gewisse Differenzierung zu erhalten. Dadurch entsteht an der Westseite des Wohnhauses im Obergeschoss eine Überschreitung der Baugrenze. Da die Überschreitung der Baugrenze nur minimal beträgt, widerspricht diese minimale Überschreitung nicht den Grundsätzen des Bebauungsplanes, weshalb diesbezüglich eine Befreiung beantragt wird.

2. Festsetzung 3.1 GRZ 0,25 → Überschreitung der festgesetzten GRZ auf 0,28

   Begründung der Antragsteller:
   Durch den Geschossversatz und das dadurch bedingte Nichtübereinanderliegen der beiden Geschosse ergibt sich eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 auf eine Grundflächenzahl von 0,28. Gem. Ziff. 3.2 ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche um ca. 10 % ausnahmsweise zulässig. Dies bedeutet, Grundfläche zulässig 0,25 zzgl. 10 % = 0,28. Geplante Grundfläche 0,28; somit eine zulässige Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,25.

Bewertung der Verwaltung:

Die Festsetzung der zehnprozentigen Überschreitung gilt nur für Balkone, ortsunübliche Dachüberstände, wasserundurchlässige Terrassen und Wintergärten.

Folgende Befreiungen wurden jedoch im vorliegenden Baugebiet bereits erteilt:

- Baugrenzenüberschreitung mit Wohnhaus um 5,36 m² (Am Ziegelberg 1)

- Überschreitung der max. GRZ von 0,25 auf 0,27 (um 9,18 m² mit OG)
- Überschreitung der max. Gesamt- u. Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,53 (um 12,6 m²) (Am Ziegelberg 7)

Das Landratsamt Dachau hat den Antragstellern gemäß Vorprüfungsschreiben folgendes mitgeteilt:

- Bauraumüberschreitung um ca. 1,4 m² → Befreiung kann in Aussicht gestellt werden
- GRZ-Überschreitung um 0,03 auf 0,28 (entspricht ca. 14 m²) → Befreiung nur denkbar, wenn es hierfür bereits Bezugsfälle geben sollte, welche entsprechend nachzuweisen wären.
- Erschließung über Fl. 468/11, welches sich im Eigentum mehrerer Privatpersonen befindet → öffentliche Widmung oder Dienstbarkeit nachweisen
- Falsch ausgefülltes Antragsformular mit fehlender Angabe der Nachbarzustimmung

Für den Privatweg mit der Flurnummer 468/11 liegt die Widmung als öffentlicher Eigentümerweg vor.

<u>Stellplatzbedarf:</u>

Es sind für das geplante Bauvorhaben drei Stellplätze nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos nachzuweisen. Zwei Stellplätze befinden sich in der Doppelgarage. Ein offener Stellplatz wird an der nordwestlichen Grundstücksgrenze straßenseitig mit einer Breite von 2,30 m dargestellt. Gemäß gemeindlicher Satzung ist eine Mindestbreite von 2,50 m erforderlich. Des Weiteren ist zwischen Stellplatz und straßenseitiger Grundstücksgrenze ein 0,5 m breiter Grünstreifen auszubilden.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Es wird den beantragen Befreiungen (Bauraumüberschreitung von ca. 1,4 m² und der GRZ-Überschreitung um 0,03 bis zu einer GRZ von 0,28) zugestimmt. Die Stellplätze sind gemäß gemeindlicher Stellplatzverordnung nachzuweisen. Im Übrigen wird dem Bauantrag zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

4 Bauantrag zum Anbau im Erdgeschoss an ein bestehendes Wohnhaus, Fl.-Nr. 129/3, Gemarkung Sulzemoos, Eschenweg 4, 85254 Sulzemoos

Sachverhalt:

Der Bauwerber beabsichtigt mit vorliegendem Antrag einen Anbau an ein bestehendes Wohnhaus zu errichten. Es wurde jeweils eine Wohneinheit im Erdgeschoss und eine Wohneinheit im Obergeschoss genehmigt.

Der Grundstücksteil, auf den sich die Bestandsgebäude befinden, liegt im unbeplanten Innenbereich. Im Bereich des beantragten Anbaus ist das Grundstück mit dem Bebauungsplan Nr. 2 Ortsabrundung unteres Dorf - am „Steindlbachgraben“ aus dem Jahr 1979 überplant. Die Umsetzung dieses Baugebiets erfolgte erst ab Ende der 90iger Jahre.

In dem Bereich des Anbaus ist im Bebauungsplan eine Anböschung zum o. g. Baugebiet dargestellt, welche nicht umgesetzt wurde. Es ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für den Anbau erforderlich.

Mittlerweile hat sich die umliegende Bebauung süd- und westlich des Flurstücks 129/3 verändert (siehe Bebauungsplan Sulzemoos Flst.-Nr. 132/1,132TF, 129TF und 110/2TF Rechtskraft seit 04.07.1997 und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Ortsabrundung unteres Dorf – am „Steindlbachgraben“ Rechtskraft seit 11.11.2015).
Die in den 70iger Jahren angedachte Baufreihaltung der Fläche ist somit obsolet.

Stellplätze:

Die Genehmigung des Bestandsgebäudes erfolgte vor Einführung der Stellplatzsatzung. Es ist davon auszugehen, dass für das Bestandshaus pro Wohneinheit ein Stellplatz nach der Garagen- und Stellplatzverordnung herzustellen war. Für die Erweiterung der Wohneinheit im Erdgeschoss wurden zwei Stellplätze nachgewiesen. Es sind somit mindestens drei Stellplätze nach der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt. Der erforderlichen Befreiung vom Bebauungsplan - hilfsweise auch einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB - wird zugestimmt. Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

5 Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau einer Doppelgarage, Fl.-Nr. 152/6, Gemarkung Sulzemoos, Moosweg 2, 85254 Sulzemoos

Sachverhalt:

Mit vorliegendem Antrag begehrt der Bauherr die Errichtung einer Doppelgarage mit Flachdach teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Das Bauvorhaben befindet sich im Plangebiet „Am Kohlstatt“ in Sulzemoos. Die beantragte Garage wäre nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es wird folgende Befreiung beantragt:

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche mit der Doppelgarage um 1,99 m auf der gesamten straßenseitig zugewandten Garagenlänge mithin um 10,87 m².

Die Zustimmung der Nachbarn wurde erteilt.

Es wurde im gleichen Baugebiet (Moosweg 13) einer isolierten Befreiung für den Bau einer Doppelgarage teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Ohne Herrn Gemeinderat M. Schmid, da er mit dem Antragsteller verwandt ist.

6 Antrag auf Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zur Errichtung und zum Betrieb von 5 Windenergieanlagen auf den Fl.-Nr. 733, 873, 879, alle Gemarkung Sulzemoos, sowie Fl.-Nr. 553 und 681, Gemarkung Schwabhausen

Sachverhalt:

Auf die Ausführungen zum Vorbescheidsantrag zu den geplanten Standorten wird auf die Tagesordnungspunkte 4 und 5 in der Sitzung des Gemeinderats Sulzemoos vom 18.12.2023 sowie auf die Tagesordnungspunkte 5 und 6 in der Sitzung vom 06.05.2024 verwiesen.

Mit dem nun vorliegenden Antrag nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz auf Neugenehmigung zur Errichtung und Betrieb von 5 Windenergieanlagen des Typs Enercon E-175 EP5 mit 175 m Rotordurchmesser, 175 m Nabenhöhe und 262,5 m Gesamthöhe, wurden die Standorte festgelegt. Drei der betroffenen Grundstücke mit den Anlagen WEA Nr. KAM01, KAM02 sowie KAM04 liegen im Gemeindebereich Sulzemoos. Die Anlagen WEA Nr. KAM03 sowie KAL01 liegen im Gemeindebereich Schwabhausen.

Alle Grundstücke befinden sich im Außenbereich und haben mehr als 1000 m Abstand zur Wohnbebauung. Die Zulässigkeit richtet sich aufgrund der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Die Erschließung der WEA KAM01 und KAM02 ist durch die Zufahrt über den öffentlich gewidmeten Feldweg der Gemeinde Sulzemoos, Fl.-Nr. 583 (Im Winkel) sowie über den geplanten Ausbau dieser Zuwegung gesichert. Die neu zu errichtende Zuwegung zur WEA KAM02 führt jedoch durch Ausgleichsflächen der Gemeinde Sulzemoos durch. Die daraus zu kompensierenden Eingriffe werden durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan in der Fassung vom 23.06.2025 separat bilanziert und können ausgeglichen werden. Es sind faktisch keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG betroffen.

Weiterhin wurde durch die Eintragung einer Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) die Erschließung der WEA KAM04 gesichert. Die Erschließung der WEA KAM04 kann somit über das Grundstück Fl.-Nr. 873 erfolgen.

Die Einzelheiten zum geplanten Ausbau, zum Unterhalt bzw. der Nutzung des öffentlich gewidmeten Feldwegs „Im Winkel“ der Gemeinde Sulzemoos, Fl.-Nr. 583, als Zufahrt zu den Windenergieanlagen, müssen noch durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Sulzemoos geregelt werden.

Eine Löschwasserversorgung ist für die fünf geplanten Windenergieanlagen, sowohl in der Gemarkung Sulzemoos als auch in der Gemarkung Schwabhausen, nicht vorhanden und durch das vorgelegte Brandschutzgutachten auch nicht geplant. Der Bedarf an Löschwasser für die beantragte Nutzung ist vom Bauwerber in eigener Zuständigkeit zu prüfen und die Kapazität auf eigene Kosten sicher zu stellen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag bezüglich der Errichtung der WEA Nr. KAM01, KAM02 sowie KAM04 wird erteilt. Zu den Anlagen WEA Nr. KAM03 und KAL01 werden keine Anmerkungen vorgebracht.

Die rechtliche Absicherung und der wertgleiche Ersatz für die Ausgleichsflächen der Gemeinde Sulzemoos, die mit der Zuwegung überplant werden, ist auf Kosten des Vorhabenträgers zu gewährleisten.

Die Einzelheiten zum geplanten Ausbau, zum Unterhalt bzw. der Nutzung des öffentlich gewidmeten Feldwegs „Im Winkel“ der Gemeinde Sulzemoos, Fl.-Nr. 583 als Zufahrt zu den Windenergieanlagen, müssen noch durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Sulzemoos geregelt werden.

Der Bedarf an Löschwasser für die beantragte Nutzung ist vom Bauwerber in eigener Zuständigkeit zu prüfen und die Kapazität auf eigene Kosten sicher zu stellen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

7 Anpassungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos (StS)

Sachverhalt:

Durch am 10.12.2024 vom Landtag beschlossene Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO), ändert sich zum 01.10.2025 auch das Stellplatzrecht. Die landesgesetzliche Verpflichtung zur

Herstellung von Stellplätzen wird zum 01.10.2025 entfallen. Stattdessen erfolgt eine Kommunalisierung der Stellplatzpflicht. Die Entscheidung, ob die Pflicht des Stellplatznachweises besteht, obliegt damit zukünftig ausschließlich der Gemeinde und ist nicht mehr im staatlichen Recht geregelt. Schon bestehende Stellplatzsatzungen behalten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO ihre Gültigkeit, wenn sie die in der ab
1. Oktober 2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.

7.1 Neufassung der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen

Sachverhalt:

Durch die derzeitige Anlage der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Sulzemoos (Stellplatzsatzung - StS) vom 27.11.2023 werden die Höchstzahlen der neuen Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) teilweise überschritten. Damit würde die bestehende Stellplatzsatzung ab dem 1. Oktober 2025 ihre Gültigkeit verlieren und in Folge dessen würden in der Gemeinde Sulzemoos keine Vorgaben mehr zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze gelten. Alle Regelungen unserer bisherigen bewährten Stellplatzsatzung wären kraft Gesetzes zu diesem Datum aufgehoben.

Aufgrund der Bestandsschutzoption nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO ist es möglich, eine aktuell gültige Satzung mit einer Änderung vor dem 1. Oktober 2025 den Höchstgrenzen der GaStellV anzupassen. Gemäß den Vollzugshinweisen des Bauministeriums bleiben in diesem Fall auch solche Regelungen bestehen, die auf Grundlage der ab 1. Oktober 2025 geltenden Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO so nicht mehr getroffen werden könnten. Dies betrifft insbesondere Regelungen zur Beschaffenheit von Stellplätzen, die die neue Ermächtigungsgrundlage nicht mehr erlaubt. Die vorgenannten Höchstzahlen der neuen Anlage zur Garagen-Stellplatzverordnung dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Es wird deshalb vorgeschlagen, durch eine Neufassung der Stellplatzsatzung vor allem die Anlage mit den bisherigen geforderten Stellplatzzahlen zu ändern.

Im nachfolgenden Entwurf wurden die Änderungen eingearbeitet und werden dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt. Die Änderungen/Neuregelungen sind in der Anlage zur Beschlussvorlage (PDF-Datei) in Rot dargestellt und die Streichungen durchgestrichen.

Gemeinde
Sulzemoos

Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Sulzemoos (Stellplatzsatzung – StS) vom 21.07.2025

Die Gemeinde Sulzemoos erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796,), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.) und gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. 605ff.) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. 619 ff.) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Sulzemoos einschließlich aller Gemeindeteile.

(2) Regelungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die von den Bestimmungen dieser Satzung abweichen, gelten vorrangig.

§ 2 Begriffe

(1) [1]Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. [2]Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. [3]Carports sind Stellplätze mit Schutzdächern bzw. ohne oder mit maximal drei Seitenwänden; sie gelten als offene Garagen. [4]Offene Stellplätze sind Stellplätze, die weder in einer Garage noch in einem Carport liegen. [5]Stapelparksysteme sind kraftbetriebene Hebebühnen mit mindestens zwei übereinander angeordneten Stellplätzen. [6]Flächen vor Garagen, Carports und Stapelparksystemen gelten nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge. [7]Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen im Sinne dieser Satzung.

(2) [1]Abstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. [2]Abstellanlagen und Ordnungssysteme sind bauliche Anlagen zum Abstellen von mehreren Fahrrädern. Flächen vor Garagen, Carports und Stapelparksystemen gelten nicht als Abstellplätze für Fahrräder.

(3) [1]Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind alle Fahrzeuge, die durch Maschinenkraft bewegt werden; insbesondere Personenkraftwägen. [2]Motorisierte Arbeitsgeräte und Arbeitsmaschinen gelten nicht als Kraftfahrzeuge nach Satz 1.

(4) [1]Ein Fahrrad ist ein Fahrzeug mit mindestens zwei Rädern, das ausschließlich durch die Muskelkraft mit Hilfe von Pedalen oder Handkurbeln angetrieben wird. [2]Als Fahrrad gilt auch ein Fahrzeug im Sinne des Satzes 1, das mit einer elektrischen Trethilfe ausgerüstet ist und für die keine Fahrerlaubnis benötigt wird.

§ 3 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder

(1) [1]Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen, bereitzuhalten und der jeweiligen Nutzung verpflichtend zuzuordnen.

(2) [1]Die Stellplätze können als offene Stellplätze oder als Stellplätze in Garagen, in offenen Garagen oder in Tiefgaragen hergestellt werden. [2]Für Stapelsysteme gilt § 5 Absatz 5.

§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatz- und Abstellplatzpflicht

Die Stellplatz- und Abstellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze auf dem Baugrundstück.

2. Herstellung der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstücks, wenn die Entfernung nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt. In diesem Fall sind sie für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde (zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Dachau) rechtlich zu sichern.

3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze inklusive der Kosten für den Grunderwerb durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde Sulzemoos gemäß Maßgabe des § 7 (Ablösungsvertrag).

§ 5 Größe und Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Abstellplätze

(1) [1]Der Stellplatz für Kraftfahrzeuge muss mindestens 5 m lang sein. [2]Die lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens betragen:
1. 2,50 m, wenn keine Längsseite,
2. 2,60 m, wenn eine Längsseite,
3. 2,70 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
4. 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.

(2) [1]Der Fahrradabstellplatz muss eine Mindestfläche von 1,50 m² aufweisen. [2]Fahrradordnungssysteme können die Mindestfläche unterschreiten, wenn eine benutzergerechte Handhabung nachgewiesen wird.

(3) [1]Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge bemisst sich nach der Anlage zur Satzung. [2] Bei wohngenutzten baulichen Anlagen sind Abstellplätze für Fahrräder im Umfang von 100% der notwendigen Stellplätze nachzuweisen. [3]Für Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten müssen keine Abstellplätze nachgewiesen werden; die Errichtung von Abstellplätzen wird jedoch empfohlen. [4]Für Nicht-Wohnnutzungen sind Abstellplätze für Fahrräder im Umfang von 25% der nach der Anlage zu dieser Satzung ermittelten Stellplätze nachzuweisen. [5]Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.

(4) [1]Der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. [2]Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. [3] Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 2 auf eine ganze Zahl festzustellen.

(5) [1]Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatz-/Fahrradabstellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. [2]Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich (Wechselnutzung).

(6) Die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Stapelsystemen wird auf die Anzahl der nachzuweisenden und herzustellenden Stellplätze nicht angerechnet.

(7) [1]Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. [2]Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden. [3]Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.

§ 6 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze und der Fahrradabstellplätze sowie ihrer Zufahrten

(1) [1]Zwischen Garagen/Carports/Tiefgarageneinfahrten und der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Flächen entsprechend der Länge des abzustellenden Fahrzeuges (= offener Stauraum) vorhanden sein. [2]Die Tiefe dieser Fläche beträgt für PKW mindestens 5 m, gemessen senkrecht zur Einfahrt der Garagen/Carports/Tiefgaragen. [3]An gering frequentierten Anlieger- oder verkehrsberuhigten Straßen kann die Gemeinde im Einzelfall eine Verkürzung des offenen Stauraumes auf 3 m zulassen.

(2) [1]Alle Stellplätze auf einem Baugrundstück, sind über <u>eine</u> gemeinsame Zu- und Abfahrt (= Grundstückszufahrt) mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. [2]Grenzt ein Grundstück an zwei öffentlichen Straßen an und bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit, kann auf Antrag von jeder Straße eine Grundstückszufahrt mit einer max. Breite von 6 m zugelassen werden. [3]Bei Grundstücken in Gewerbegebieten können auf Antrag breitere und mehrere Grundstückszufahrten zugelassen werden. [4]Grundstückszufahrten in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen sind unzulässig.

(3) [1]Werden offene Stellplätze/Garagen/Carports/Tiefgaragenzufahrten parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet, ist ein Mindestabstand vom 0,50 m zwischen Grundstücksgrenze und Stellplatz/Garage/Carport/Tiefgaragenzufahrt einzuhalten. [2]Diese Fläche ist zu begrünen.

(4) [1]Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. [2]Die Fläche vor Garagen und Carports (= offener Stauraum) gilt nicht als Stellplatz/Abstellplatz im Sinne dieser Satzung.

(5) [1]Die Stellplätze und die Fahrradabstellplätze sowie ihre Zufahrten sind möglichst unversiegelt, mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter-und Pflasterrasen) oder mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. [2]Das Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern. [3]Die Entwässerung der Zufahrten und der Stellplätze darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(6) [1]Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. [2]Sie sind gesondert kenntlich zu machen. [3]Sie dürfen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

(7) [1]Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. [2]Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

§ 7 Ablösungsvertrag

(1) [1]Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. [2]Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.

(2) [1]Die Einzelheiten über die Ablösung sind in einem Ablösungsvertrag zu regeln.

(3) [1]Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. [2]Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

§ 8 Abweichungen

[1]Von den Vorschriften dieser Satzungen können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. [2]Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen der §§ 3 bis 6 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 10 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.08.2025 in Kraft.

(2) Die Stellplatzsatzung vom 27.11.2023 tritt mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft.

Sulzemoos, xx.07.2025

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

Anlage zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos vom 21.07.2025

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in % für Besucher
1.	**Wohngebäude**		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	–
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2.	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m² NUF[1)]	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m² NUF[1)], mindestens 3 Stellplätze	75
3.	**Verkaufsstätten**		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	**Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen**		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
5.	**Sportstätten**		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m² Sportfläche	–
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m² Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m² Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m² Grundstücksfläche	–
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	–
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzl. 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in % für Besucher
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m² Sportfläche	–
6.	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m² NUF[1)], mind. 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	**Krankenanstalten**		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m² NUF[1)], mindestens 3 Stellplätze	75
8.	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	–
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
9.	**Gewerbliche Anlagen**		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m² NUF[1)] oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m² NUF[1)] oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage[2)]	–
10.	**Verschiedenes**		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

[1)] NUF = Nutzfläche nach DIN 277

[2)] Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Beschluss:

Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie von Fahrradabstellplätzen der Gemeinde Sulzemoos vom 21.07.2025 wird wie vorgelegt beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

7.2 Festlegung der Beträge für die Ablösung von Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder

Sachverhalt:

Mit der Neufassung der Stellplatzsatzung ab 01.08.2025 sind die Ablösebeträge nicht mehr in der Satzung geregelt. Die Ablösebeträge sollen vielmehr jeweils den aktuellen Verhältnissen unkompliziert angepasst werden können und werden deshalb durch einen Gemeinderatsbeschluss festgelegt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Ablösebeträge bis auf Weiteres in Höhe der bisherigen, in der Satzung festgesetzten Beträge festzulegen, da sich seit der letzten Festsetzung keine wesentlichen Veränderungen bei den Baukosten ergeben haben.

Beschluss:

Die Beträge für die Stellplatzablösung werden ab 01.08.2025 bis auf Weiteres wie folgt festgesetzt:

- Ablösung für Kraftfahrzeuge je Stellplatz: 30.000,00 €
- Ablösung für Fahrräder je Abstellplatz: 3.000,00 €

Abstimmungsergebnis: 13:0

8 Informationen

Sachverhalt:

Herr Ester Bürgermeister Johannes Kneidl informiert den Gemeinderat über folgendes Thema:

- Frau Elfriede Heinzinger wurde zur 1. Vorsitzenden der VHS gewählt.

Kein Beschluss erforderlich.

gez.
Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

gez.
Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer