

# **Satzung**

## **über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang**

vom 23.02.2006, geändert durch Satzung vom 04.10.2007

Die Gemeinde Jesenwang erlässt gemäß Art. 91 Bayerische Bauordnung – BayBO - vom 04.08.1997 (GVBl.S.433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (GVBl. S. 796) folgende Satzung

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das Gemeindegebiet von Jesenwang. Die Vorschriften der Satzung gelten nicht, soweit Bebauungspläne abweichende Festsetzungen treffen. Sie ersetzt die Satzung der Gemeinde Jesenwang über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für GARAGEN und DACHGAUBEN vom 27.12.1994

### **§ 2 Zahl der Stellplätze**

2 Stellplätze je Wohneinheit

Für alle anderen nicht genannten baulichen Anlagen ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Anlage zu Abschnitt 3 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181/189) zu ermitteln.

### **§ 3 Gestaltung und Ausstattung**

- 3.1 Es sind keine Duplexgaragen zulässig. Die Außenwandhöhe der Garagen darf 3,00m nicht überschreiten. Die Außenwandhöhe ist von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zu messen.
- 3.2 Bei gemeinsamer Grenzbebauung von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen sind diese bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Firsthöhe und Traufhöhe, vorrangig einheitlich auszuführen.
  - 3.2.1 Gemeinsame Grenzgaragen sind jeweils nur als Einfachgarage in Kombination mit einem überdachten Stellplatz zulässig.
- 3.3 Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Zwischen Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum von mindestens 1,20 m einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der überdachten Stellplätze/Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgetrennt werden.

- 3.4 Garagen und Nebengebäude müssen, entlang der im Rahmenplan von Jesenwang untersuchten Erschließungsstraßen, mind. 5,00m hinter der Vorderkante des Hauptgebäudes zurückbleiben, siehe Abgrenzungsplan S.4 als Bestandteil dieser Satzung.
- 3.5 Garagen/überdachte Stellplätze, die mit dem First parallel zur Verkehrsfläche situiert sind und die Zufahrt parallel zur Straße erfolgt, können mit einem Abstand von 1,20m zum öffentlichen Verkehrsraum errichtet werden, ausgenommen hiervon die unter Pkt. 3.4 benannten Bereiche.  
Der Abstand ist zu bepflanzen siehe hierzu Pkt. 3.14
- 3.6 Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist zwischen der Rampe und dem öffentlichen Verkehrsraum ein Abstand von 5,00m als waagrechte Aufstellfläche einzuhalten und herzustellen. Bei Überbauung der Zufahrts-Ausfahrtsrampe mit einem Gebäude muss dieses hinter der Vorderfront des Hauptgebäudes zurückbleiben, gemäß Pkt. 3.4
- 3.7 Stellplätze sind einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern, es ist jeweils nach 4 Stellplätzen ein 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen, siehe hierzu Pflanzliste Pkt. 3.14
- 3.8 Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze, überdachte Stellplätze/Garagen bzw. Stellplätze in Kombination mit Garagen, sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzubinden.
- 3.9 Die Stellplätze, deren Zufahrten, sowie die Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen. Von diesen Flächen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen bzw. abgeleitet werden. Bei Bedarf ist eine eigene Entwässerung vorzusehen.
- 3.10 Die Dachneigung muss mind. 25° betragen und darf die des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 3.11 Dachaufbauten auf Garagen und Nebengebäude sind unzulässig.
- 3.12 Garagen und Nebengebäude sind freistehend, wenn sie nicht unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut sind.
  - 3.12.1 Freistehende Garagen und Nebengebäude haben ein Satteldach aufzuweisen; die Dachneigung sollte sich der umliegenden Bebauung anpassen.
  - 3.12.2 Ausnahmsweise können begrünte Dächer mit geringerer Dachneigung und anderer Dachform zugelassen werden.
- 3.13 Garagen und Nebengebäude sind in massiver Bauart und in Holzkonstruktion zulässig.
- 3.14 Pflanzliste:

Begrünungsvorschläge zu Pkt. 3.5 der Satzung

### Fassadenbegrünung als Klettergehölze

Hedera Helix	Gewöhnlicher Efeu
Aristolochia macrophylla	Große Pfeifenwinde
Aristolochia tomentosa	Filzige Pfeifenwinde
Fallopia aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus quinquefolia	Amerikanischer Wilder Wein
Lonicera henryi	Immergrüner Geißblatt
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Vitis vinifera	Echter Wein
Alternative: Spaliergehölze (z.B. Obst)	

Begrünungsvorschlag zu Pkt. 3.6 der Satzung

### Stellplatzbegrünung - Bäume zwischen den Stellplätzen

Acer campestre Elsrijk`	Kegel-Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

## **§ 4 Dachaufbauten**

- 4.1 Es sind keine Dacheinschnitte zulässig.
- 4.2 Die Traufe darf bei den Hauptgebäuden nur durch ein Zwerchhaus unterbrochen werden, ansonsten muss diese durchlaufend ausgebildet sein.
- 4.3 Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung und Schleppgauben erst ab 36° Dachneigung zulässig.
  - 4.3.1 Anzahl der Gauben, max. 1/3 der Gebäudelänge,
    - Giebelgauben, max. 1.50m breit,
    - Schleppgauben, max. 2,50m breitzulässig.
  - 4.3.2 Die Gauben müssen mind. 2,00m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
  - 4.3.3 Die Gaubenoberkante muss mind. 0,40m unter dem First des Hauptgebäudes zurückbleiben.
  - 4.3.4 Die Eindeckung und Verkleidung ist farblich dem Hauptdach anzupassen, es kann jedoch auch in Blech ausgeführt werden.
  - 4.3.5 Der Dachüberstand darf max. 25cm nicht überschreiten
  - 4.3.6 Der Abstand der Gauben voneinander muss mindestens eine Gaubenbreite betragen.
- 4.4 Zwerchhaus: je Gebäude ist nur ein Zwerchhaus mit rechts und links einer Gaube (Zwerchhaus und max. 2 Gauben) zulässig.
  - 4.4.1 Größe des Zwerchhauses, max. 1/3 der Gebäudelänge.

- 4.4.2 Der First muss 0,40m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.
- 4.4.3 Dachüberstand darf nicht größer wie der des Hauptdaches sein.
- 4.4.4 Das Zwerchhaus muss wie das Hauptdach eingedeckt sein.
- 4.4.5 Der Abstand zwischen dem Zwerchhaus und der Gaube muss mind. 1,50m betragen.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Jesenwang, 23.02.2006  
Gemeinde Jesenwang

Johann Wieser  
1. Bürgermeister

Begründung zur

## Satzung

### über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang (i.d.F. vom 01.02.2006)

Problematik, Anlass

Die Gemeinde hat in einer umfangreichen Hochrechnung im Bereich des Altortes (Abgrenzungsbereich des Rahmenplanes) das Potential an zusätzlichen Wohnungen bei dorfverträglicher Wohnnutzung ausgerechnet und kam dabei auf einen Verdopplungsfaktor. Diese Berechnung, sowie die Prognosen für die kommenden 20 Jahre im Rahmen des demographischen Wandels, lässt eine Zunahme des Verkehrsaufkommens und somit eine Erhöhung des ruhenden Verkehrs erwarten. Da Jesenwang auch über **keine** direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt, sowie im Rahmen der Arbeitsmarktsituation eine Zunahme der Pendler zu verzeichnen ist, sieht sich die Gemeinde zu einer Festsetzung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit (Wohnung) veranlasst.

Die Verdopplung der Bevölkerung ist rein rechnerisch bereits ohne die Ausweisung von neuem Bauland, allein durch die zunehmende Umstrukturierung ehem. landwirtschaftlicher Anwesen in reine Wohnstandorte, möglich.

Da Jesenwang insbesondere für Familien mit Kindern interessant ist sieht die Gemeinde keine Veranlassung eine Differenzierung des Stellplatzbedarfes nach Wohnungsgrößen vorzunehmen; da der Wunsch nach kleinen Wohnungen weder besteht, noch diese gewünscht sind.

Aus diesem Mehrbedarf an Wohnraum ergibt sich die Notwendigkeit Raum für den ruhenden Verkehr auf dem eigenen Grundstück zu sichern. Die Gemeinde möchte hier verhindern, dass wie bereits die Erfahrung zeigt private Fahrzeuge auf öffentlichem Verkehrsraum geparkt werden.

Das Zurückbleiben, offener und geschlossener Stellplätze um 5,00m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum ist notwendig, da die Erfahrung zeigt dass gerade sog. Carports im Laufe der Jahre in allseits geschlossene Garagen umfunktioniert werden. Die Anordnung der Garagen und Tiefgarageneinhausungen, 5,00m hinter dem Hauptgebäude, ist aus städtebaulicher Sicht notwendig um zu gewährleisten, dass auch weiterhin die großen Gebäude den Straßenraum von Jesenwang prägen.

Zusammenfassend lässt sich bei dem bestehenden Straßennetz, unter Berücksichtigung der Nachverdichtung mit Wohnraum und den zunehmenden Pendlern die Notwendigkeit der geforderten 2 Stellplätze pro Wohnung feststellen, um die Lebensqualität in Jesenwang auch in Zukunft zu sichern.

Jesenwang, den 23.02.2006  
Gemeinde Jesenwang

Johann Wieser  
1. Bürgermeister