



GEMEINDE WEICHS

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG

Bezeichnung	8. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 13.08.2025
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:52 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

Zuhörer: 4

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

Herr Harald Mundl	
-------------------	--

Bau- und Umweltausschussmitglieder

Herr Florian Betz	
Herr Mathias Hermann	
Herr Simon Kammermeier	Entschuldigt fehlend wegen Urlaub
Herr Andreas Lamprecht	
Herr Robert Neisser	
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 09.07.2025 - öffentlicher Teil
2. Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 579/2 Gemkg. Weichs, Freisinger Str. 20 in Weichs
3. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Dachgaube am bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 48 Gemkg. Weichs, Freisinger Str. 7 in Weichs
4. Antrag auf einen Verkehrsberuhigten Bereich - Teilabschnitt Rosenstraße
5. Änderung der gemeindlichen Stellplatzsatzung
6. Behördenbeteiligung zur Einbeziehungssatzung "Hirschenhausen Nußweg" der Gemeinde Jetzendorf
7. Sonstiges

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 09.07.2025 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 09.07.2025.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 09.07.2025 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Top 2 Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 579/2 Gemkg. Weichs, Freisinger Str. 20 in Weichs

Antragstellerin: WR-Plan Projekt GmbH

Mit dem Antrag auf Vorbescheid wird die Überprüfung der Zulässigkeit zur Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Einzelgaragen und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 579/2 Gemkg. Weichs, Freisinger Str. 20 in Weichs, beantragt.

Das Doppelhaus (14,00 x 12,45 m / 174,30 m²) wird in E+I+D-Bauweise mit einem Walmdach mit 42° Dachneigung beantragt, die Wandhöhe soll 5,47 m und die Firsthöhe 9,39 m betragen.

Im Norden und im Süden des Doppelhauses wird jeweils an der Grundstücksgrenze eine Einzelgarage (3,00 x 6,00 m) beantragt, die erforderlichen 2 zusätzlichen Stellplätze werden als offene Stellplätze senkrecht zur Freisinger Straße im Vorgarten des Doppelhauses beantragt.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich ohne Bebauungsplan und ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung muss gesichert sein.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses haben zur Beurteilung mit der Ladung einen Lageplan mit den Gebäudehöhen in der näheren Umgebung und einen Lageplan mit den Gebäudegrößen in der näheren Umgebung erhalten.

Als Bezugsobjekte zum Maß der baulichen Nutzung könnten die Reihenhäuser im Süden des Baugrundstücks herangezogen werden, diese sind zwar in E+D-Bauweise, die Firsthöhe mit 10 m wäre jedoch höher.

Weitere Bezugsobjekte in E+I+D-Bauweise, zwar mit einer niedrigeren Dachneigung aber einer vergleichbaren Firsthöhe und größeren Grundflächen, wären Frühlingstr. 16 und 14, sowie Freisinger Str. 8-10.

Das Rathaus ist, aufgrund der Art der Nutzung, eventuell nur bedingt als Bezugsfall heranzuziehen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Vorbescheidsantrag befasst und ist der Ansicht, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung ist gesichert.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Top 3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Dachgaube am bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 48 Gemkg. Weichs, Freisinger Str. 7 in Weichs

Antragsteller: Werner Barth

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 48 Gemkg. Weichs, Freisinger Str. 7 in Weichs, die Errichtung einer Schleppgaube auf der Südseite des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses beantragt.

Die Gaube mit einer Breite von 4,095 m soll ziemlich mittig auf dem Gebäude errichtet werden und wird mit Flachdach mit 7° Dachneigung und einem Blechdach beantragt.

Im Dachgeschoss entsteht eine neue Wohneinheit. Mit Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sind nach Art. 81 Abs. 5 BayBO bei einem Bauvorhaben auf Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken keine zusätzlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung mehr erforderlich.

Das nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfreie Vorhaben befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Birkenstraße mit Teilbereich Ortsmitte“.

Nach Festsetzung Ziff. 7.5.1 sind Dachaufbauten in Dachform und Eindeckung mit dem Hauptdach abzustimmen.

Nach Festsetzung Ziff. 7.5.2 darf die Breite einer Einzelgaube max. 1,50 m betragen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn keine gestaltungsmäßigen Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Zwerchgiebel sind bis zu einer Breiten von 4,50 m zulässig.

In dem Antrag auf isolierte Befreiung wird als Bezugsfall die Dachgaube des Nachbargebäudes (Freisinger Str. 5) mit 4,25 m angeführt, wobei diese 2 Jahre vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurde.

Ausnahmen können nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind (Gaubenbreite).

Befreiungen vom Bebauungsplan können nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Sämtliche Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke haben den Antrag unterschrieben.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und ist der Ansicht, dass die Dachgaube mit Flachdach und der Eindeckung mit Blechdach nicht mit dem Hauptdach abgestimmt ist und aus diesem Grund eine Befreiung erforderlich ist.

Der Bau- und Umweltausschuss ist der Ansicht, dass insbesondere wegen der bestehenden Dachlänge keine gestaltungsmäßige Beeinträchtigung wegen der Gaubenbreite besteht und beschließt der Ausnahme zuzustimmen.

Bezüglich Gaubendachform und -eindeckung besteht Einverständnis. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt der Befreiung zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Top 4 Antrag auf einen Verkehrsberuhigten Bereich - Teilabschnitt Rosenstraße

Am 07.07.2025 ging folgender Antrag eines Anwohners in der Gemeindeverwaltung ein:

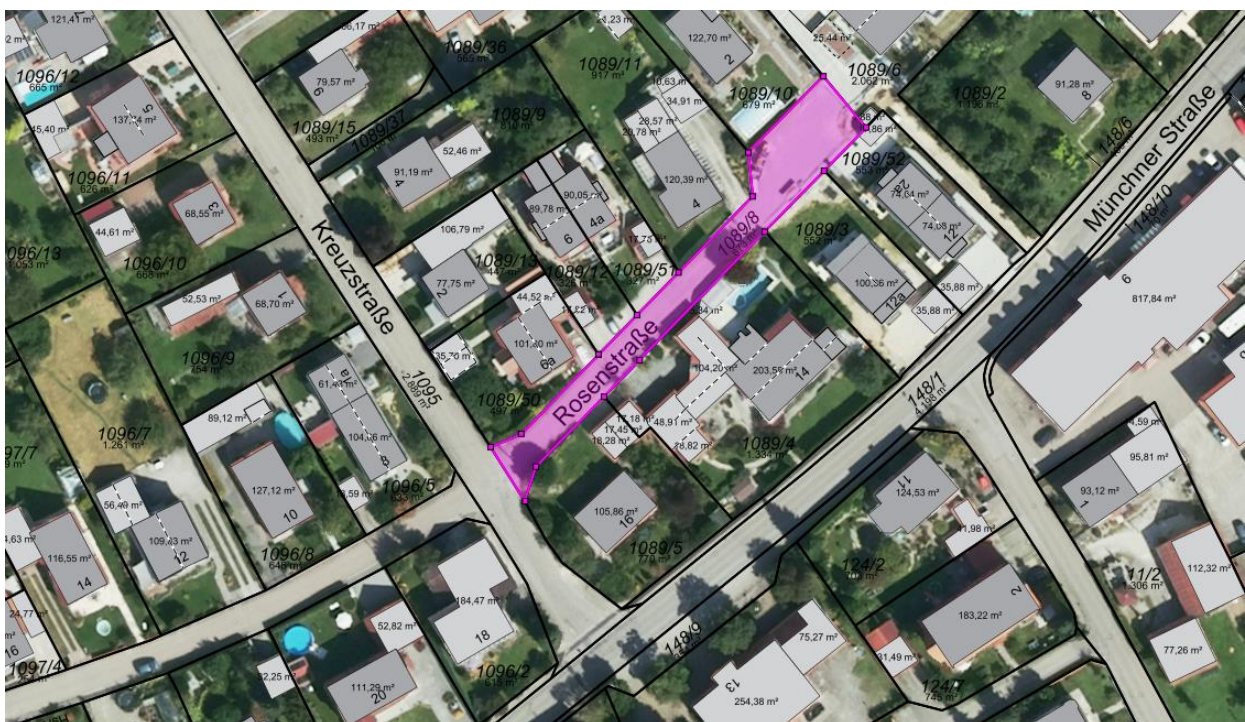
Hallo Armin,

wie eben telefonisch besprochen eine kurze Mail zum Anliegen.

Mehrere Bewohner der Straße stört die erhöhte Verkehrslage auf Grund des Neubaus in der Rosenstraße.

Unsere Vorstellung wäre eine Spielstraße gewesen, um den Verkehr zu verlangsamen da sehr viele kleine Kinder in der Straße wohnen und spielen und es keinen Gehweg gibt.

Evtl. gibt' es eine andere Lösung eurerseits.



Daraufhin wurde eine Stellungnahme von der Polizeiinspektion Dachau eingeholt:

Hallo Johannes,

guten Morgen. Ich habe dir aus der StVO i. d. Praxis einen Ausschnitt i.S. Z. 325 – Verkehrsberuhigter Bereich (VBB) erstellt und als Anlage beigefügt.

Die Stichstraße hat für mich erkennbar eine Erschließungsfunktion. Gehwege sind nicht vorhanden; somit ist grundsätzlich eine Niveaugleichheit gegeben.

Optisch wage ich zu bezweifeln, dass es dort in der Stichstraße „lebt“. Also dass dort viel gespielt wird etc.; ich würde es aber nicht grundsätzlich ausschließen.

Wenn ihr den Bereich baulich entsprechend umgestaltet, so dass der Fahrweg auch verschwenkt und infolge geschwindigkeitstechnisch weiter beruhigt wird, dann könnte das was werden; wenn es die Gemeinde will.

Einfach nur ein Z.325 hin reicht aber nicht aus (siehe u.a. die Anmerkungen). Denn bei dem geraden Streckenverlauf fährt ansonsten auch jeder 30. Der VBB kann in einer Zone30 integriert sein. Durchgangsverkehr habt ihr nicht, Gewerbe vmtl. auch nicht, die Fahrbewegungen

werden sich auf den Ziel- und Quellverkehr der Anlieger beschränken.

Wie eingangs erwähnt, möchte ich es nicht ausschließen, aber entsprechend Umgestalten müsste die Gemeinde, damit die Leute dort nicht nur einen VBB beschildert, sondern tatsächlich einen VBB bekommen. Ansonsten macht es keinen Sinn, wenn die Kinder auf der Straße spielen und sich in Sicherheit wähnen, es tatsächlich aber nicht sind. Das wäre fatal und kontraproduktiv.

Wenn du nochmal Näheres brauchst, melde dich.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine weitere Verkehrsberuhigung nicht notwendig, da sich der Teilbereich der Rosenstraße (Fl.-Nr. 1089/8) bereits in einer Tempo 30 Zone befindet.

Ein verkehrsberuhigter Bereich wäre zudem mit entsprechenden baulichen Veränderungen (z. B. Verschwenkung der Fahrbahn, Parkflächenmarkierungen, Beschilderung) und damit nicht unerheblichen Kosten für die Gemeinde verbunden.

Außerdem würde damit ein Präzedenzfall für andere Straßen in der Gemeinde geschaffen werden.

Bürgermeister Mundl verweist auf vergleichbare Anträge in Ebersbach und Aufhausener Feld, die in der Vergangenheit abgelehnt wurden und darauf, dass der Teilabschnitt der Rosenstraße vorwiegend von Anwohnern genutzt wird.

Außerdem hebt er besonders hervor, dass ein verkehrsberuhigter Bereich nicht unerhebliche bauliche Veränderungen mit sich bringen würde.

Gemeinderatsmitglied Betz schlägt vor, den Vermieter der Mehrfamilienhäuser, die Volksbank Dachau, zu bitten, deren Mieter zu sensibilisieren, sich an die Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo 30) zu halten und besonders auf spielende Kinder zu achten.

Gemeinderatsmitglied Rahn findet die Auflagen zu extrem, die ein verkehrsberuhigter Bereich mit sich bringen würde, auch Parkplätze würden viele Nachteile bringen.

Herrn Ferdinand Wirosaf wird das Wort erteilt.

Ja: 7 Nein: 0

Herr Wirosaf merkt an, dass aufgrund der geringen Breite des Teilabschnitts der Rosenstraße kein Gehweg vorhanden ist. Für Kinder gibt es also keine Möglichkeit auf einen solchen auszuweichen, damit Autos vorbeifahren können.

Er erkundigt sich außerdem, ob eine Tempo 20 Regelung möglich wäre.

Bürgermeister Mundl erklärt, dass mit der Polizeiinspektion Dachau geklärt werden muss, ob dies zulässig ist.

Gemeinderatsmitglied Hermann ist der Ansicht, dass die aktuelle Geschwindigkeitsbegrenzung reicht.

Gemeinderatsmitglied Betz bringt an, dass eine Tempo 20 Regelung ein guter Kompromiss wäre.

Gemeinderatsmitglied Neisser stimmt dem zu, fragt sich aber, ob sich daran auch gehalten wird. Einem verkehrsberuhigten Bereich würde er nicht zustimmen.

Gemeinderatsmitglied Lamprecht schlägt vor, ein Verkehrsmessgerät aufzustellen, um die

Fahrzeugbewegung in der Rosenstraße festzustellen.

Die Verwaltung wird sich mit der Polizeiinspektion Dachau nochmals in Verbindung setzen, um die Zulässigkeit einer Tempo 20 Regelung zu überprüfen und sich um die Aufstellung eines Verkehrsmessgeräts kümmern.

Zudem wird die Verwaltung in Kontakt mit der Volksbank Dachau treten und bitten, deren Mieter auf die aktuelle Situation zu sensibilisieren.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Antrag stattzugeben und den Teilabschnitt der Rosenstraße (Fl.-Nr. 1089/8) als Verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	7

Top 5 Änderung der gemeindlichen Stellplatzsatzung

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich zuletzt in seiner öffentlichen Sitzung am 13.04.2022 mit der 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung befasst, eine abschließende Entscheidung über die Größe und die Anzahl der Stellplätze jedoch nicht getroffen.

Durch das erste Modernisierungsgesetz des Freistaates Bayern wurde u. a. eine Novelle der Bayerischen Bauordnung durchgeführt. Dies hat zu einigen Änderungen und Erleichterungen im Baurecht geführt. Weiterhin wird die bisherige staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung vom 01. Oktober 2025 kommunalisiert. Dies bedeutet, dass die entsprechenden staatlichen Pflichten zu diesem Zeitpunkt entfallen.

Schon bestehende rechtsverbindliche Stellplatzsatzungen behalten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO ihre Gültigkeit, wenn sie die in der ab 01. Oktober 2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.

Die derzeitige Anlage zu § 5 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Weichs überschreiten die Höchstzahlen der neuen Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung. Dies würde bedeuten, dass ohne Handlungen der Gemeinde Weichs ab dem 01. Oktober 2025 keine Vorgaben mehr zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze in der Gemeinde Weichs gelten würden. Alle Regelungen unserer bisherigen bewehrten Garagen- und 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 01. 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 01. 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.

Inhaltlich wird deshalb vorgeschlagen, durch die **Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablöse** die Anlage mit unseren bisherigen geforderten Stellplatzzahlen zu ändern. Eine Unterschreitung

dieser Zahlen ist gesetzlich zwar möglich, wird jedoch nicht empfohlen. Weiterhin wird die Ermittlung und die Berechnungsweise gemäß den aktuellen Vorgaben angepasst, damit sich hieraus keine Überschreitung der Höchstgrenzen ergeben.

Überlegenswert wäre in diesem Zug eine Änderung der Stellplatzbreite von derzeit:
2,30 m, wenn keine Längsseite
2,40 m, wenn eine Längsseite und
2,50 m, wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist.
3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.

Zum Beispiel hat die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern schon seit längerem eine Stellplatzbreite von 2,75 m festgelegt.

Zu beachten ist jedoch, dass in einigen Bebauungsplänen (Schloßstraße, Am Mühlbach, östlicher Ortsrand, westlicher Ortsrand) eine Stellplatzbreite von 2,50 m festgesetzt ist und die Garagenbreiten mit 3,00 m bei Einzelgaragen (Pfr.-Kuhnigk-Straße sogar 2,80 m) und 6,00 m bei Doppelgaragen auch auf eine Stellplatzbreite von 2,50 m Maß ausgelegt sind. Eventuell sind dann Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren nicht mehr möglich. Dies würde jedoch nur wenige Einzelfälle betreffen, wenn bei Doppelgaragen von einer Wandstärke von 24 cm ausgegangen wird.

Alle anderen Regelungen zur Art der Beschaffenheit oder Barrierefreiheit der Stellplätze bleiben unverändert bestehen.

Um die nötigen Fristen einzuhalten, tritt die Änderungssatzung zum 01. September 2025 in Kraft (§ 2 der Änderungssatzung). Bis zu diesem Datum gilt die bisherige Anlage zu § 5 zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablöse sowie deren Höchstzahlen fort und findet bei entsprechenden Bauanträgen bis zu diesem Datum auch Anwendung.

Die Satzung hat folgende Fassung:

Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Weichs

in der Fassung vom 13.08.2025

Die Gemeinde Weichs erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1 Änderung

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Weichs in der Fassung vom 08.12.2008 wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

„Der Stellplatz für Kraftfahrzeuge in einer Garage muss 5,00 m lang sein. Dessen lichte Breite muss mindestens betragen:

- a) 2,75 m,
- b) 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.

Die Sätze 1 und 2 gelten für Stellplätze für Kraftfahrzeuge außerhalb von Garagen entsprechend.

2. § 5 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

„Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Anlage 1 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Weichs.“

3. § 5 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

„Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.“

4. § 5 Abs. 3a wird neu eingefügt:

„Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

Ist die Nutzung nicht gemäß der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in der jeweils gültigen Fassung aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.“

5. § 6 wird aufgehoben

6. § 8 wird zu § 6

7. § 9 wird zu § 7

8. Anlage 1 zu § 5 erhält folgende neue Fassung:

Anlage 1 zu § 5

Zahlen für die notwendigen Stellplätze:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
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 m ² NUF ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² 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 m ² Sportfläche	—

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	—
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	—
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	—
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 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	—
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	—
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	—
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	—
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	—
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 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 m ² 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	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	—
9.	Gewerbliche Anlagen		

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² 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 Nr. 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 1 500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	—

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt zum 01.09.2025 in Kraft.

GEMEINDE WEICHS

Weichs, 13.08.2025

Harald Mundl
Erster Bürgermeister

Gemeinderatsmitglied Neisser würde bei der Regelung bis 50 m² einen Stellplatz bleiben und ist für eine Stellplatzbreite von 2,75 m.

Gemeinderatsmitglied Schuster erläutert, dass die durchschnittliche Autobreite in den letzten 40 Jahren um 22 cm breiter geworden ist und findet, dass eine Stellplatzbreite von 2,50 m für freistehende Stellplätze ausreicht. Eine Unterschreitung der Stellplatzanzahl für kleine Wohnungen ist ihr sehr wichtig und plädiert dafür, die bisherige Regelung beizubehalten.

Gemeinderatsmitglied Hermann erkundigt sich, ob die bisherige Ablösegebühr von 10.000,-- € zu wenig war.

Bürgermeister Mundl erklärt, dass eine Ablösung in der Gemeinde sehr selten ist und diese auch eine Zustimmung der Gemeinde erfordert.

Gemeinderatsmitglied Rahn spricht sich für eine Stellplatzbreite von 2,75 m aus.

Gemeinderatsmitglied Lamprecht bringt an, dass eine einheitliche Breite einfacher wäre.

Gemeinderatsmitglied Schuster erklärt, dass eine festgesetzte Stellplatzbreite von 2,75 m

mehr Verwaltungsaufwand bedeuten würde.

Bürgermeister Mundl schlägt vor, dass die Stellplatzbreite auf 2,75 m festgesetzt wird. Die Abstufung zur Stellplatzanzahl für kleine Wohnungen bis 50 m² soll beibehalten werden. Die Ablösesumme soll auf 15.000 € erhöht werden.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den vorliegenden Entwurf zur 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung, welcher den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung mitgesandt wurde, mit den oben genannten Änderungen als Satzung. Die Verwaltung hat das erforderliche Verfahren durchzuführen.

Die Satzung tritt zum 01.09.2025 in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Top 6 Behördenbeteiligung zur Einbeziehungssatzung "Hirschenhausen Nußweg" der Gemeinde Jetzendorf

Als Nachbargemeinde der Gemeinde Jetzendorf, wird die Gemeinde Weichs bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Hirschenhausen Nußweg“ im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ein Grundstück mit rund 1.700 m². Ziel der Einbeziehungssatzung ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Nachverdichtung mit einem Einfamilienhaus zu schaffen um einer ortsansässigen Familie den Verbleib in der Gemeinde attraktiv zu machen.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Belange der Gemeinde Weichs durch die Einbeziehungssatzung nicht berührt werden.

Bei einer eventuell erneuten Beteiligung der Gemeinde Weichs ist eine erneute Behandlung im Bau- und Umweltausschuss nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 13.10.2025

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Lisa Wächter
Schriftführerin