

Nichtamtliche Fassung

Satzung

über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung -GaStS -)

Vom 30.06.1992

Der Markt Wendelstein, Landkreis Roth, erlässt aufgrund von Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVB1.S. 214), folgende Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung -GaStS-):

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für Garagen und genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Stellplätze (Art. 55 Abs. 1 BayBO) und deren Nachweis gemäß Art. 55 BayBO sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 56 BayBO, soweit nicht in Bebauungsplänen Sonderregelungen bestehen.

§ 2 Anzahl der Garagen und Stellplätze

1) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist an Hand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Sofern die Nutzung (Verkehrsmittel) in der Anlage nicht genannt ist, gelten die Richtzahlen gemäß IMBek. v. 12.02.1978 (MABl. S.181).

Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf 1 Stelle hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch Aufrunden auf eine ganze Zahl (endgültige Stellplatzzahl) festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen zu addieren.

2) Bei der Ermittlung der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist regelmäßig von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen; Autobusse, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge anzuordnen.

3) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.

- 4) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Vorhaben, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.
- 5) Die erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind in einem Lageplan M 1:1000 in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

§ 3

Herstellung auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstückes

- 1) Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet werden, sie in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
- 2) Für die Beurteilung der Frage nach Art. 55 Abs. 6 Satz 2 BayBO, ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Entfernung maßgebend; sie darf in der Regel 200 m Fußweg betragen. Die Benutzung des Grundstücks für Garagen und Stellplätze ist durch Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstücks rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist. Die Dienstbarkeit ist so einzutragen, dass ihr keine anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Range vorgehen, die ihren dauernden Bestand gefährdet.
- 3) Der Markt Wendelstein kann die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht nach Art. 55 BayBO auch dann anerkennen, wenn Garagen und Stellplätze benachbarter baulicher oder sonstiger Anlagen nach deren Zweckbestimmung zu verschiedenen Tageszeiten, d. h. ohne Überschneidung genutzt werden können. Diese Doppelnutzung ist jedoch dinglich zu sichern.

§ 4

Ablösung der Garagen- und Stellplatzpflicht

- 1) Kann der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen, so kann er die Verpflichtung nach Art. 55 BayBO auch dadurch erfüllen, dass er dem Markt Wendelstein gegenüber die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen in angemessener Höhe übernimmt; der Markt Wendelstein hat die Ablösungsbeträge für die Herstellung von Garagen oder Stellplätzen an geeigneter Stelle oder für den Unterhalt bestehender Garagen und Stellplätze zu verwenden.
- 2) Die Höhe der Ablösesumme beträgt im gesamten Gemeindegebiet 10.000,00 DM (5.112,92 Euro).
- 3) Sofern eine Pflicht zum Bau von Garagen besteht (Art. 55 Abs. 4 BayBO) und diese abgelöst wird, wird ein Pauschalbetrag von 12.000 DM (6.135,50 Euro) festgesetzt.

4) Die Prüfung, ob eine Ablösung nach Art. 56 BayBO möglich ist, erfolgt durch den Markt Wendelstein.

5) Im Falle der Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht nach Art. 56 BayBO ist ein Vertrag zwischen dem Bauherrn und dem Markt Wendelstein abzuschließen. Die Kosten für die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht sind vom Bauherrn in einem einmaligen Betrag an den Markt Wendelstein vor Erteilung der Baugenehmigung zu entrichten. Entsprechendes gilt für die Stellung von Sicherheitsleistungen.

§ 5 Ausschluß der Ablösung

1) Für den Nutzungsbereich der Ziff. 6 der Richtzahlenliste ist eine Ablösung nach Art. 56 BayBO ausgeschlossen.

§ 6 Gestaltung der Garagen und Stellplätze

1) Stellplätze sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten baulichen Hauptnutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen und zu unterhalten. Dabei sollen in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung (z.B. Wohngebiet, Gewerbegebiet etc.) ökologisch verträgliche Befestigungsarten verwendet werden (z.B. Pflaster- oder Schotterrasen). Die Stellplätze sind in einer Größe von 5,5 m x 2,30 m durch Markierungen am Boden dauerhaft gegeneinander abzugrenzen.

2) Anlagen für Garagen und Stellplätze sind mit Sträuchern bzw. Rankenpflanzen einzugrünen.

Bei Stellplatzanlagen ist für je zehn Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen offene oder bepflanzte Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind außerdem durch Pflanzungen zu gliedern.

3) Flachdächer von Garagenanlagen ab zehn Stellplatzeinheiten sind zu begrünen. Garagen und Garagenanlagen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen mit Giebeldächern zulässig.

4) Die Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen sollen mit Rankpflanzen begrünt werden, wenn nicht im Einzelfall die Fassadengestaltung sowie die Belange des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes entgegenstehen.

§ 7 Ausnahmen und Befreiungen

1) Sofern im Einzelfall die obigen Regelungen zu unbilligen Härten führen würden oder das Wohl der Allgemeinheit eine Abweichung erfordert und die Abweichung auch unter

Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, erteilt der Markt Wendelstein sein Einvernehmen zu Befreiungen oder Ausnahmen von dieser Satzung. Dies gilt insbesondere für Wohngebäude mit öffentlich geförderten Wohnraum mit Mietpreisbindung von mindestens 10 Jahren.

§ 8 Inkrafttreten

1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher (%)
1	Wohngebäude (1)		
1.1	Einfamilienhäuser (2)	2 Stpl.	
1.2	Einfamilienhäuser (2) m. Einliegerwohnung	3 Stpl.	
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonst. Gebäude mit Wohnungen je		
	1 Zimmerwohnungen	1 Stpl.	
	2 - 3 Zimmerwohnungen	1,5 Stpl.	
	ab 4 Zimmerwohnungen	2 Stpl.	
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 je Wohnung	20
1.5	Wochenend-/Ferienhäuser	1 Stpl.	
1.6	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten	20
1.7	Altenwohnheime, Altenheime, Behindertenheime	1 Stpl. je 8 Betten jedoch mind. 0,2 je Wohneinheit	75
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen (3)		
2.1	Büro-/Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche, jedoch mind. 2	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stpl. je 25 qm Nutzfläche, mind. jedoch 3 Stpl.	75
3	Verkaufsstätten (3) (4)		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 35 qm Verkaufsnutzfläche mind. 2 Stpl. je Laden	75
3.2	Verbrauchermärkte und Einkaufszentren	1 Stpl. je 20 qm Verkaufsnutzfläche	90
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten) Kirchen		
4.1	mit überörtlicher Bedeutung (z.B. Mehr- zweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzpl.	90
4.2	sonstige (z.B. Kinos, Schulaulen)	1 Stpl. je 10 Sitzpl.	90

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher (%)
4.3	Kirchen	1 Stpl. je 30 Sitzpl.	90
5	Sportstätten		
5.1	ohne Besucherplätze (Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche	
5.2	mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	
5.3	Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche	
5.4	Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	
5.5	Freibäder	1 Stpl. je 300 qm Grundstücksfläche	
5.6	Hallenbäder	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen	
5.7	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld	
5.8	Tennisplätze mit Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	
5.9	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	
5.10	Kegel-/Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten (auch Freischankbetriebe wie z.B. Biergärten)	bis 50 qm Nettogast- raumfläche bzw. Netto- freischankfläche 1 Stpl. je 5 qm	75
		über 50 qm Netto- gasträumfläche bzw. Nettofreischankfläche 1 Stpl. je 7,5 qm	75
6.2	Hotels, Pensionen und andere Beherber- gungsbetriebe	1 Stpl. je Zimmer, für zugehöriges Restaurant Zuschlag nach Nr. 6.1	75
7	Krankenanstalten		
7.1	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 4 Betten	25
7.2	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 8 Betten	75

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher (%)
8	Schulen und Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grund-, Haupt-, und Sondervolksschulen	1 Stpl. je Klasse	
8.2	sonstige allgemeinbildende Schulen	1,4 Stpl. je Klasse	
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je Klasse	
8.4	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 Stpl. je 20 Kinder, mind. 2 Stpl.	
8.5	Jugendfreizeitheim	1 Stpl. je 15 Besucher- plätze	
8.6	Berufsbildungswerke und Ausbildungs- werkstätten	1 Stpl. je 10 Auszubildende	
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe (5)	1 Stpl. je 50 qm Nutz- fläche oder je 3 Beschäftigte 20	
9.2	Lagerräume und -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze (5)	1 Stpl. je 50 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	
9.5	Automatische Kfz-Waschstraßen	5 Stpl. je Waschanlage	
9.6	Kfz.-Waschplätze mit Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je Kleingarten	
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1500 qm Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stpl.	

Anmerkungen:

(1) Bei Wohngebäuden mit öffentlich geförderten Wohnraum mit Mietpreisbindung von mind. 10 Jahren können Befreiungen von den Stellplatzzahlen zugelassen werden.

(2) Bei einer Stauraumtiefe von mindestens 5 m wird der Stauraum als Stellplatz angerechnet.

(3) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume und dgl. bleiben außer Ansatz.

(4) Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 9.2 zu machen.

(5) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.