

SATZUNG
über die Herstellung von Stell-
plätzen und Garagen
und deren Ablösung

Der Markt Hösbach erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung und Bekanntmachung vom 22.08. 1998, letzte berücksichtigte Änderung Art. 20a (Art. 65 G v. 24.07.2012, 366) in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S 588), zuletzt geändert durch § 26 G zur Anpassung an das Neue Dienstrecht vom 20.12. 2011 (GVBl. S. 689), folgende

SATZUNG:

Inhaltsübersicht:

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge
- § 3 Anzahl der erforderlichen Stellplätze
- § 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht
- § 5 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht
- § 6 Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen
- § 7 Zeitpunkt der Herstellung
- § 8 Ausnahmen und Befreiungen
- § 9 Inkrafttreten

Anlagen:

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet des Marktes Hösbach einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

§ 2

**Pflicht zur Herstellung
von Stellplätzen und Garagen für
Kraftfahrzeuge**

- (1) Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Krafträder herzustellen.
- (2) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für Anliegerverkehr 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.
- (4) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur im Einzelfall und in Abstimmung mit der Bauaufsicht bei zeitlich ge-

trennter Nutzung möglich.

- (5) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 3

**Anzahl
der erforderlichen Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist nach den in der Anlage festgelegten Richtzahlen zu berechnen. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer, andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 2 und 3 auf eine ganze Zahl festzustellen.
- (3) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter

sinngemäßer Berücksichtigung der Richtlinien für Vorhaben im vergleichbaren Bedarf zu ermitteln.

§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzpflicht wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück.
- (2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe*) des Baugrundstücks herzustellen. Bei Erfüllung der Stellplatzpflicht auf fremdem Grundstück, muss die rechtliche Sicherung durch Bestellung einer Grunddienstbarkeit zulasten des Stellplatzgrundstücks („dienendes Grundstück“) und zugunsten des Baugrundstücks („herrschendes Grundstück“) erfolgen.
- (3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück nicht errichtet werden, wenn
 - aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
 - das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder

- wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

§ 5 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen Bauherr und Gemeinde erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe*) herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.
- (2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist nur möglich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz oder wenn die Ablösung aus städtebaulichen Gründen geboten ist.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird im Einzelfall berechnet und richtet sich nach folgenden Faktoren: gültiger Bodenrichtwert des Jahres der Stellplatzherstellung, die Einheitspreise des Jahresleistungsverzeichnisses des Markt Hösbach, Größe der abzulösenden Stellplatzfläche.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 2 Monaten nach Abschluss des Ablösungsvertrages zur Zahlung fällig.

- (6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 3 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe¹⁾ des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme nach der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung ist der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/3. Nach ablaufendem 3. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

§ 6 Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

- (1) Stellplätze für Besucher (von Gewerbebetrieben) müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein; sie dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage oder Doppelparkergaragen nachgewiesen werden. Ausgenommen sind hiervon Stellplätze für Mitarbeiter oder für den Eigenbedarf des Gewerbetreibenden.

- (2) Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie ohne besondere Ortskenntnisse auffindbar sind.
- (3) Im Vorgartenbereich (5-Meter-Bereich zwischen Straße, Hinterkante Gehsteig und Gebäuden) sind Garagen unzulässig.
- (4) Offene Stellplätze sind im Vorgartenbereich (5-Meter-Bereich ab öffentlicher Verkehrsfläche) nur dann zulässig, wenn nach Anordnung der Stellplätze, der Zufahrten und des Gebäudezuganges noch 30% der Fläche gärtnerisch gestaltet sind. Mit Rasengittersteinen hergestellte Stellplätze oder Pflasterrasen werden dabei nicht als gärtnerisch gestaltet betrachtet. Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde nur in zwingenden Fällen im Einvernehmen mit dem Markt Hösbach zulassen. Außerdem sind mindestens 50% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten.
- (5) Grundsätzlich ist vor Garagen ein offener Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten, wenn diese mit einem Tor verschlossen sind. Ist ein verringerter Stauraum von 3 m vorgesehen, so ist die Garage mit einem fernbedienbaren / elektronischen Tor zu versehen. Die Gemeinde behält sich vor dies im Einzelfall vertraglich festzuhalten.

Vor Carports, ohne Tür- und Torabschluss, ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Wird eine weitere Stauraumverringerung auf 0 m bis zur öffentlichen Gehwegfläche zur Umsetzung des Bauvorhabens beantragt, ist neben der Berücksichtigung der GaStellV auch die Klassifizierung und die Fahrbahnbreite der Anliegerstraße sowie die anzunehmende Einschränkung des fließenden Verkehrs zu berücksichtigen.

Diese Verkürzung des verlangten Stauraums vor Carports auf weniger als 3 Meter kann in Einzelfällen genehmigt werden, wenn bei einer Fahrgassenbreite von weniger als 6 Meter trotzdem die Maße gemäß § 4 Abs. 2 GaStellV zur Anfahrung des Carports gewährleistet werden können. In diesen Fällen ist ein gesonderter Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

- (6) Dachüberstände von Garagen und Carports, die in den öffentlichen Bereich (Fahrbahn oder Gehweg) hineinragen, sind unzulässig.
- (7) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Ausnahmen hiervon müssen vom Bauausschuss des Marktes Hösbach beschlossen werden.

- (8) Es ist eine naturgemäße Bepflanzung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine separate Entwässerung vorzusehen, die nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen ist. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen sondern ist über die private Entwässerungsanlage dem Hofeinlauf zuzuführen und in das öffentliche Kanalnetz abzuleiten. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 4 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Die Umsetzung der Bepflanzung ist mit einem Freiflächenplan im Maßstab 1:200 darzulegen.
- (9) Werden Stellplätze mit einem nicht versickerungsfähigen Pflaster hergestellt, so ist zu gewährleisten, dass z. B. durch eine Entwässerungsrinne das abfließende Oberflächenwasser nach den Vorschriften der Entwässerungssatzung abgeführt wird.

§ 7

Zeitpunkt der Herstellung

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und solange erhalten bleiben, wie sich die

für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Art. 72 Abs. 2 bis 5 BayBO Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen (Art. 72 Abs. 6 BayBO).

§ 9

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellflächen und Garagen und deren Ablösung vom 04.10.1994 außer Kraft.

Hösbach, den 27.01.2014

Markt Hösbach

Michael Baumann

1. Bürgermeister

Fußnoten:

- ¹⁾ Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffes „in der Nähe“ orientiert sich an der BayBO und der hierzu einschlägigen Kommentierung.

Anlage zu § 3 (Stellplatzbedarf)

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, soweit abweichend von den Richtzahlen des Bayer. Staatsministerium des Innern.

1. Wohngebäude:

- 1.1 Ein- und Mehrfamilienhäuser
je WE

bis 50 m² Nettowohnfläche
1 Stellplatz
bis 156 m² Nettowohnfläche
2 Stellplätze
über 156 m² Nettowohnfläche
3 Stellplätze

1.2 Altenwohnungen, Altenwohnheime, Altenheime
je 5 WE 1 Stellplatz

1.3 Wochenend- und Ferienhäuser
je WE 1 Stellplatz

1.4 Schwestern- und sonstige Wohnheime
je 2 Betten 1 Stellplatz

2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1 Büro und Verwaltungsräume allgemein ¹⁾
je 30 m² Nettonutzfläche
1 Stellplatz

2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Praxen und dgl.
je 20 m² Nettonutzfläche,
1 Stellplatz
jedoch je Aufenthaltsraum
mindestens 1 Stellplatz

2.3 Ausstellungsräume
je 80 m² 1 Stellplatz

3. Verkaufsflächen

3.1 Läden, Waren- und Geschäftshäuser bis 400 m² Nettoverkaufsfläche
je 30 m² Nettoverkaufsfläche ^{2), 3)}
1 Stellplatz

3.2 Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 400 m² Nettoverkaufsfläche

je 15 m² Nettonutzfläche ³⁾
1 Stellplatz

4. Versammlungsstätten, Kinos

siehe Richtzahlen des Bayer. Staatsministerium des Innern

5. Sportstätten

siehe Richtzahlen des Bayer. Staatsministerium des Innern

6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

6.1 Gaststätten
je 10 m² Nettoraumfläche
1 Stellplatz

Diskotheken, Pubs und sonstige Vergnügungsstätten
je 5 m² Nettonutzfläche ³⁾
1 Stellplatz

6.2 Hotels, Pensionen, Kurheime u. a. Beherbergungsbetriebe
je 2 Betten ³⁾ 1 Stellplatz

(Für zugehörige Restaurantbetriebe Zuschlag nach 6.1 unter Anrechnung der Wechselnutzung)

7. Krankenanstalten

siehe Richtzahlen des Bayer. Staatsministerium des Innern

8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

8.1 sonst. allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen
je Klasse 3 Stellplätze

8.2 Kindergärten, Kindertagesstätten. und dgl.
je Gruppe 2 Stellplätze

8.3 Jugendfreizeitheime und dgl.
je 5 Besucherplätze
1 Stellplatz

9. Gewerbliche Anlagen

- 9.1 Handwerks- und Industriebetriebe
je 40 m² Nettonutzfläche ^{4), 5)}
1 Stellplatz
- 9.2 Lagerräume, Lagerplätze ⁶⁾
je 80 m² ⁴⁾ 1 Stellplatz
- 9.3 Kraftfahrzeugwerkstätten
je Wartungs- und Reparatur-
stand
6 Stellplätze
- 9.4 Tankstellen mit Pflegeplätzen
je Pflegeplatz 6 Stellplätze
- 9.5 Kraftfahrzeugwaschplätze
je Waschplatz 5 Stellplätze

Fußnoten:

- 1) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. a. bleiben außer Betracht.
- 2) Eine erforderliche Ladezone findet keine Anrechnung auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze
- 3) Die Besucherstellplätze (davon 75%) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- 4) Bei offensichtlichem Missverhältnis günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigtem(r).
- 5) Die Besucherstellplätze (davon 30%) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- 6) Nur selbstständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen bis zu 20% der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt.

Bekanntmachungsvermerk

Diese Satzung mit der Anlage „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ wurde im Amtsblatt des Marktes Hösbach vom 30.01.2014, Heft 05, amtlich bekannt gemacht.

Hösbach, 30.01.2014

Markt Hösbach

Michael Baumann

1. Bürgermeister