Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)

Die Gemeinde Halblech erlässt aufgrund 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 § 36 G zur Anpassung an das Neue Dienstrecht vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), folgende

Satzung

§ 1
Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

§ 2
Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BayBO,

a) wenn eine – bauliche oder andere – Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
b) wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Nutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.
Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich beschwert oder verhindert würde.

2) Die auf dem Bau- oder einem in der Nähe gelegenen Grundstück hergestellten Stellplätze müssen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen anfahrbar sein.

3) Statt der Stellplätze können Garagen errichtet werden, soweit sie nicht für Besucher frei anfahrbar sein müssen.

4) Werden mehr als fünf Wohnungen oder mehr als fünf gewerbliche Einheiten in einem Objekt errichtet so sind die erforderlichen Stellplätze mit Ausnahme der Besucherstellplätze in einer Tiefgarage anzulegen.

5) Wird mehr als eine Wohnung oder gewerbliche Einheit in einem Objekt genehmigt, so ist darauf zu achten, dass jeder Wohnung bzw. Nutzungseinheit die erforderliche Zahl von Stellplätzen oder Garagen eindeutig und dauerhaft zugeordnet wird.

§ 3
Anzahl der Garagen und Stellplätze

1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. 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 ist, andernfalls ist abzurunden.

2) 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 Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

3) Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind auch die insoweit erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und einspurige Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Anzahl richtet sich nach der Art und Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage.

4) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Aus ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.

6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

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

§ 4
Stellplatznachweis im Bauantrag

1) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind bzw. hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen im Lageplan auch enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen und zu nummerieren.

2) Neben der zeichnerischen Darstellung gem. Abs. 1 ist in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzberechnung unter Angabe der Stellplatzzahl (Tiefgarage, oberirdisch, etc.) aufzunehmen.

§ 5
Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung von Stellplätzen und Stauräumen

1) Sind mehr als vier Stellplätze bzw. Garagen/Stellplätze pro Baugrundstück nachzuweisen, so sind diese über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Je Grundstück besteht nur ein Anspruch auf eine Zufahrt von max. 6 m Breite.

2) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Sie können grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage, Duplexgarage oder Ähnlichem nachgewiesen werden.

3) Der Stauraum vor den Garagen muss eine Tiefe von mindestens 5,0 m aufweisen. Soweit offene Stellplätze in einem Winkel von mehr als 45° zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, müssen sie zu dieser einen Abstand von mehr als 3 m aufweisen; der Sichtwinkel zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht durch bauliche oder sonstige Anlagen, Bepflanzungen eingeschränkt sein.

4) Stellplätze, sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Auffahr- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.

5) Die Mindestgröße der einzelnen Stellplätze, die Breite der Fahrgassen und ihre Kennzeichnung ergeben sich aus der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Das Mindestmaß für einen einzelnen Kfz-Stellplatz beträgt 2,30 bis 2,50 m Breite und 5,00 m Länge (§ 4 Abs. 1 GaStellV). Hintereinanderliegende Stellplätze müssen eine Länge von 6 m haben.

6) Stellplätze sind durch eine ausreichende Bepflanzung abzuschirmen. Parkplatzreihen mit zehn oder mehr nebeneinander liegenden Stellplätzen sind durch Pflanzinseln und Bäume zu gliedern; dabei ist spätestens nach 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Vorhandener Grünbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten und einzubeziehen. Für Stellplätze sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z.B. Rasengittersteine, Pflasterrasen, etc.) zu wählen.

7) Stellplätze und Garagen dürfen nicht zweckfremd benutzt werden, solange sie zum Abstellen der Fahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der Anlagen benötigt werden.

8) Stellplätze für Schank und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

§ 6
Zeitpunkt der Herstellung

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen müssen mit der Fertigstellung der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen. Mit der Herstellung der Tiefgarage ist vor der Errichtung der oberirdischen baulichen Anlagen zu beginnen.

§ 7
Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

1) Zur Erfüllung der Stellplatz und Garagenbaupflicht bestehen folgende Möglichkeiten:
   1. Herstellung auf dem Baugrundstück
   2. Herstellung auf einem geeigneten in der Nähe gelegenen Grundstück (Entfernung zum Baugrundstück höchstens 150 m) oder
   3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde Halblech (Ablösungsvertrag § 8)

2) Die Herstellung auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
   a) Das benachbarte Grundstück ist zur Aufnahme der erforderlichen Stellplätze insbesondere hinsichtlich der Läge und öffentlich-rechtlichen Vorschriften geeignet und die Gemeinde stimmt dieser Ausnahmeregelung zu.

b) Das Grundstück ist nicht geeignet, wenn
   1. nach den baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften dort weder Stellplätze noch Garagen hergestellt werden dürfen,
   2. sie nicht in der erforderlichen Art – insbesondere für Busse und Lastkraftwagen – oder Anzahl dort zulässig sind oder
   3. sie aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht anfahrbar sind
   4. aufgrund der Entfernung begründete Bedenken hinsichtlich der Nutzung bestehen.

c) Die Benutzung des Grundstücks für diesen Zweck muss dauerhaft rechtlich gesichert sein. Dies ist der Fall, wenn eine Grunddienstbarkeit, die auch die Zufahrt mit umfasst, und eine inhaltsgleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Halblech bestellt sind. Das ist auch dann erforderlich, wenn das Grundstück dem Bauherrn gehört. Ein Miet- oder Pachtvertrag genügt nicht.

§ 8
Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

1) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Gemeinde. Diese ist ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten bestehender Bausubstanz möglich. 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) Der Ablösungsvertrag ist zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde Halblech abzuschließen. Der Abschluss hat vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung zu erfolgen.

3) Die Ablösesumme beträgt einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet 10.000 € je Stellplatz. Der Betrag ist mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. mit der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung des Bauvorhabens fällig.

4) Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt wird oder die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Bei einer Änderung der Planung oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.

5) Mit der Ablösung wird kein Nutzungsrecht für einen bestimmten Stellplatz erworben.

§ 9
Abweichungen

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

§ 10
Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- Entgegen den Geboten und Verboten des § 3 errichtet.

§ 11
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Halblech, den 30.10.2020

Johann Gschwill
Erster Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE HALBLECH

Anlage zu §3 (Stellplatzbedarf) der Satzung der Gemeinde Halblech vom 30.10.2020 über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Zusätzliche Stellplätze für Besucher
1.	**Wohngebäude**		
1.1	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	2 Stpl. je Wohnung	- - -
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen Ausnahme: Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche	2 Stpl. je Wohnung 1 Stpl. je 40 qm - Wohnung	0,30 je Wohnung
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen/ Seniorenwohnungen	1 Stpl. je Wohnung	1 Stpl. je angefangene 4 Wohnungen
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser / Ferienwohnungen	1 Stpl. je Wohnung/Haus bis 60 qm Wohnfläche, je angefangene zusätzliche 60 qm Wohnfl. ein weiterer Stpl.	- - -
1.5	Wohnheime Langzeit- Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen,	1 Stpl. je 12 Betten, mindestens 3 Stpl.	1 Stpl je 6 Betten

Anlage zu §3 (Stellplatzbedarf) der Satzung der Gemeinde Halblech vom 30.10.2020 über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Hiervon im Vomhundertsatz für Besucher
2.	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 40 m² NF, mind. 2 Stpl. *1)	20
	Räume mit erheblichem Besucher-verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m² NF, mindestens 3 Stellplätze	75
3.	**Verkaufsstätten**		
3.1	Läden	1 Stpl. je 40 m² NF, mind. 2 Stpl. je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (Verbrauchermärkte, Einkaufszentren)	1 Stpl. je 40 m² NF,	75
4.	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
4.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m² Gastfläche	75
4.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 4-5 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 4.1	75
5.	**Gewerbliche Anlagen**		
5.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl je 70 m² NF o. je 3 Beschäftigten *3)	10
5.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m² NF oder je 3 Beschäftigten *3)	- - -
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	- - -
5.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellen-bedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1	- - -
5.5	Kraftfahrzeugwaschanlage	3 Stpl. je Waschanlage	- - -

Anlage zu §3 (Stellplatzbedarf) der Satzung der Gemeinde Halblech vom 30.10.2020 über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen

*1) Die errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl. Das gleiche gilt bei den nachstehenden Ziffern.

*2) Ist die Lagerfläche größer als 10% der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziffer 5.2 zu berechnen.

*3) 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.

Die Richtzahlen der in dieser Satzung nicht aufgeführten Verkehrsquellen richten sich nach der

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)

Vom 30. November 1993 (GVBL. S. 910, BayRS 2132-1-4-I) zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl S. 695)