

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung

der Gemeinde (Stadt, Markt)^(→1)

RATTENKIRCHEN

(Stellplatz- und Garagensatzung)

Vom 23.09.1994 ^(→2)

Aufgrund von Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erläßt die Gemeinde (Stadt, Markt)^(→3) Rattenkirchen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet^(→3) Rattenkirchen, mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen^(→4)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 55 Abs. 2 und 3 BayBO,

- wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 56 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze^(→5)

(1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 55 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

(2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfaßt sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinnvoller Berücksichtigung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Anlage zu Abschnitt 3 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 (MABl S. 181/189)^(→6) zu ermitteln.

(3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

(5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.

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

1. Hinweis: Die zutreffende Bezeichnung ist im gesamten Satzungstext einzusetzen.
2. Ausfertigungsdatum.
3. Die Bezeichnung des Gebiets ist einzusetzen; gegebenenfalls kann auf eine Anlage verwiesen werden. Für den Betroffenen muß der örtliche Geltungsbereich jedenfalls eindeutig - ohne Zuhilfenahme sonstiger Mittel - feststellbar sein (vgl. Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 4. März 1988, Nr. 23 B 87.01700).
4. Vgl. hierzu Nr. 2 der Vollzugsrichtlinien (Kennzahl 91.62); hier auch zum Verhältnis Stellplätze/Garagen (Legaldefinition dieser Begriffe in Art. 55 Abs. 1 BayBO, vgl. auch Art. 55 Abs. 4 BayBO).
5. Vgl. Nr. 3 der Vollzugsrichtlinien (Kennzahl 91.62).
6. Abgedruckt nachfolgend unter Kennzahl 91.62, S. 7 ff.

Eigene Bemerkungen:

* in der Fassung vom 28.12.1992
(GVBl. S.780, BayRS 2132-1-1)

2. Lieferung 281.00-

91.61 Stellplatz- u. Garagensatzung

(7) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 4^(→1) Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 55 Abs. 6 Satz 1 BayBO).^(→2)

(2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe herzustellen. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt (Art. 55 Abs. 6 Satz 2 BayBO).

(3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatz 2 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.

(4)^(→3) Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage im Sinn von Art. 53 BayBO auf dem Baugrundstück oder in der Nähe.

Für die Herstellung, die Unterhaltung und die Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen, die in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, gelten die Art. 53 und 54 BayBO. Soweit die Gemeinschaftsanlage nicht bereits besteht, aber bis zur Inbetriebnahme der den Bedarf auslösenden Anlage hergestellt wird, ist Sicherheit für die voraussichtlichen Entstehungskosten in voller Höhe zu leisten.

§ 5^(→4) Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

(1) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterasen oder ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

(2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKWs mindestens 5 m einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

(3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(4) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

§ 6^(→5) Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluß eines Ablösungsvertrages^(→6) erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf

Eigene Bemerkungen:

Handwritten notes and signatures in the right margin, including a circled number '5' and some illegible text.

1. Möglicher, nicht zwingender Vorschlag zur Konkretisierung bzw. Ergänzung der gesetzlichen Stellplatzverpflichtung. § 4 kann auch entfallen. Vgl. im übrigen zu den Möglichkeiten der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung Nr. 6 der Vollzugshinweise (Kennzahl 91.62).
2. Zum Zeitpunkt der Herstellung vgl. Nr. 5 der Vollzugshinweise (Kennzahl 91.62).
3. Vgl. hierzu auch Nr. 7 der Vollzugshinweise (Kennzahl 91.62).
4. Insoweit hat die Gemeinde natürlich Gestaltungsspielraum unter Berücksichtigung von Nr. 4 der Vollzugshinweise zu Lage und Beschaffenheit der Stellplätze (Kennzahl 91.62).
5. Vgl. Nr. 6.4 der Vollzugshinweise (Kennzahl 91.62); die hier dargestellten Möglichkeiten nach Art. 56 BayBO bleiben unberührt.
6. Vertragsmuster siehe in der Carl-Link-Vorschriftensammlung: "Hillermeier u.a., Kommunales Vertragsrecht" - Kennzahl 31.28.

seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluß eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.

(2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(4) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf (DM 15 000,-) 7.500 DM pro Stellplatz festgesetzt.^(→1)

(5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

(6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, daß sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder daß er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablössungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluß des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluß des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

§ 7 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen nach Art. 72 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

§ 8 Inkrafttreten

Alternative 1:

(1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

oder

Alternative 2:

(1) Diese Satzung tritt am _____ in Kraft.

(2)^(→2) Gleichzeitig tritt die _____ ^(→3) außer Kraft.

Ort, Datum:

(Siegel) Unterschrift:

Rattenkirchen, 13. Juli 1994

Steinberger

Ausgefertigt:

Rattenkirchen, 23.09.1994

GEMEINDE RATTENKIRCHEN

Steinberger
Steinberger, 1. Bürgermeister

1. Alternative in der Garagen- und Stellplatz-Satzung der Stadt Nürnberg a.a.O.;
 "(1) Die Höhe der Ablössesumme für einen Stellplatz wird nach folgender Formel ermittelt:
 $A = (V + K) \times 1/2 F$;
 Dabei bedeuten:
 A: Ablösebetrag in DM (Abrundung auf volle 10 DM);
 V: Verkehrswert des Baugrundstückes je qm in DM;
 K: Herstellungskosten der Stellplatzfläche je qm in DM; diese sind mit 130 DM anzusetzen;
 F: erforderliche Stellplatzfläche in qm;
- (2) Der Höchstbetrag der Ablössesumme beträgt je Stellplatz 15 000 DM."
2. Nur, falls bereits Garagen- und Stellplatzsatzung erlassen.
3. Die Bezeichnung der bisherigen Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde ist hier einzusetzen.

Eigene Bemerkungen:

2. Lieferung 281.00.

91.61 Stellplatz- u. Garagensatzung

Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Alternative 1)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	zusätzl. 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	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 Stpl. (je Wohnung) zusätzl. 1 Stpl. je angefangene 25 qm Nutzfläche der Einliegerwohnung ^(→1)	
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	ab 6 Wohneinheiten ^(→4)
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stpl. je Wohnung	1 Stpl. je angefangene 3 Wohnungen
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	-
1.6	Wohnheime	1 Stpl. je Bewohner	1 Stpl. je 10 Bewohner

Ggf. ist eine konkrete, nutzungsbezogene Vorgabe angezeigt, z.B.:

1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	Einfamilienhäuser bis 130 qm WF Einfamilienhäuser größer als 130 qm WF Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	1 Stellplatz (je Wohnung) 2 Stpl. (je Wohnung) 2 Stpl./Haus
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten (WE) bis 130 qm WF Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten größer als 130 qm WF	1 Stpl. je WE 2 Stpl. je WE
2	Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 150 qm Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 20 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 4 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 30 qm Nutzfläche
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden ^(→2)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	zusätzl. Stellplätze für Besucher
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 10 qm Verkaufsnutzfläche ^(→2)
4	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
4.1	Gaststätten	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 10 qm Nettogastrauraumfläche
4.2	Hotels, Pensionen, Kurheime u. ähnl. Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 2 Betten, f. zugehörigen Restaurationsbetrieb, Zuschlag nach 4.1
4.3	Diskotheiken, Tanzlokale	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 2 Sitzplätze
4.4	Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Spielothek, Spielhalle)	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 5 qm Nutzfläche
5	Gewerbliche Anlagen		
5.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 qm Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte ^(→3)	1 Stpl. je angefangene 100 qm Nutzfläche
5.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 qm Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte ^(→3)	-
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	-
5.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	-
5.5	Automatische Kraftfahrwaschanlage	5 Stpl. je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mind. 10 Kraftfahrzeuge	-
5.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	-

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 Ziff. 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.
4. Wenn alle Stellplätze in festen Garagen oder Tiefgaragen angeordnet sind, ist bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohneinheiten, je 6 angefangene Wohneinheiten, ein Besucherstellplatz auf der Freifläche zu errichten.

91.61 Stellplatz- u. Garagensatzung

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Alternative 2) (→1)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellpl. (St)	hiervon für Besucher in %
1.0	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser bis 130 qm WF	1 Stellplatz/WE	-
	Einfamilienhäuser größer als 130 qm WF	2 St./WE	-
	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 St./Haus	-
1.2	Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten bis 130 qm WF	1 St./WE	10 %
	Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten größer als 130 qm WF	2 St./WE	10 %
1.3	Wochenendhäuser	1 St./WE	-
1.4	Kinder- und Jugendheime	1 St./15 Betten, jedoch mind. 3 St.	75 %
1.5	Schwesternwohnheim	1 St./3 Betten, jedoch mind. 3 St.	10 %
1.6	Studentenwohnheime(→2)	1 St./3 Betten, jedoch mind. 3 St.	10 %
1.7	Arbeitnehmerwohnheime(→2)	1 St./3 Betten, jedoch mind. 3 St.	20 %
1.8	Altenwohnungen(→2)	1 St./3 WE, jedoch mind. 3 St.	75 %
1.9	Altenwohnheime	1 St./6 WE, jedoch mind. 3 St.	75 %
1.91	Altenheime	1 St./10 Betten, jedoch mind 3 St.	75 %
2.0	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 St./30 qm HNF, jedoch mind. 1 St.	20 %
2.2	Räume mit erhebl. Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen usw.)	1 St./25 qm NHF, jedoch mind. 2 St.	75 %
3.0	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 St./35 qm VF, jedoch mind. 2 St. je Laden	75 %
3.2	Einkaufszentren, SB-Verkaufseinrichtungen mit anteilmäßig hohem Nicht-Lebensmittel-Sortiment	1 St./20 qm VF	75 %
3.3	Verbrauchermärkte SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscountmärkte	1 St./10 qm VF	90 %
3.4	Geschäftshäuser mit sehr geringem Besucherverkehr (z.B. Möbelhaus)	1 St./60 qm VF	75 %

1. Übernommen aus der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) der Stadt Nürnberg.
 2. Die Sicherung der Nutzung hat durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg zu erfolgen.

Erläuterungen:

St : Stellplatz

WE : Wohneinheit

WF : Wohnfläche nach der II. BV (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen)

HNF: Hauptnutzfläche nach DIN 277

VF : Verkaufsfläche

GRF : Gastraumfläche nach GastBauV vom 13. August 1986 (Gasträume sind Räume zum Verzehr von Speisen und/oder Getränken, auch wenn die Räume außerdem für Veranstaltungen oder sonstige Zwecke [z.B. Tanzen ...] bestimmt sind)

FSF : Freischankfläche (Fläche, die zur Bewirtschaftung im Freien vorgesehen ist)