Original

Satzung der Gemeinde Pfofeld über die Herstellung und Ablösung von Garagen- und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

vom 15.11.2021

Die Gemeinde Pfofeld erlässt auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) folgende Satzung:

§ 1
Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Pfofeld für die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 Abs. 1 BayBO sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO, soweit nicht in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen bestehen.

§ 2
Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 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. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum, auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 53 BayBO, erheblich erschwert oder verhindert werden würde.
- Der Stellplatzbedarf ist bei Grundstücksteilungen neu zu berechnen und kann einen zusätzlichen Bedarf nach Stellplätzen auslösen.

§3
Anzahl der Garagen und Stellplätze

(1) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.

Für alle übrigen Nutzungsbereiche, die in der Anlage nicht aufgeführt sind, richtet sich der Stellplatzbedarf nach Art. 47 Abs. 2 und 3 BayBO in Verbindung mit den Stellplatzrichtlinien des Bayer. Innenministeriums in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung der notwendigen Stellplätze nach § 3 Abs. 1 getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten.

(3) Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch Auf- bzw. Abrundung auf eine ganze

Zahl festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen zu addieren.

(4) 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.

(5) Die Zahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.

§ 4
Stellplatznachweis

(1) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind, oder 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.

(2) Neben den zeichnerischen Darstellungen gem. Abs. 1 ist in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzbezeichnung unter Angabe der Stellplatzzahl (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher, etc.) und der für die Berechnung relevanten Faktoren (Nutzflächen, Beschäftigtenzahl, etc.) aufzunehmen.

§ 5
Gestaltung von Stellplätzen und Stauräumen

(1) Sind mehr als drei Stellplätze bzw. Garagen pro Baugrundstück nachzuweisen, so sind diese über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Je Grundstücksseite wird eine Zufahrt von max. 7,5 m Breite genehmigt.

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

(3) Zwischen Garage bzw. Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten (Stauraum) von mindestens 5 m Länge vorhanden sein. In Bebauungsplangebieten dürfen nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.

(4) Ein notwendiger Stellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die lichte Breite eines Einstellplatzes muss mindestens betragen
1. 2,3 m, wenn keine Längsseite,
2. 2,4 m, wenn eine Längsseite,
3. 2,5 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
4. 3,5 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.

Anlage 1 zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und StellplatzS – GaStS)

Richtzahlenliste zu § 3 Abs. 1 GaStS

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St.)
1.0	**Wohngebäude**	
1.1	Einfamilienhäuser einschließlich Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit je 1 WE	2 St. / Haus
1.2	Mehrfamilienhäuser je Wohnung bis 40 m² bis 100 m² über 100 m²	 1 St. / WE 1,5 St. / WE 2 St. / WE
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 St. / WE
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 St. / 15 B, jedoch mind. 2 St
1.5	Studentenwohnheime	1 St. / 3 B, jedoch mind. 3 St.
1.6	Schwesternwohnheim	1 St. / 3 B, jedoch mind. 3 St.
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	1 St. / 3 B, jedoch mind. 3 St.
1.8	Altenwohungen	1 St. / 2 WE, jedoch mind. 3 St.
1.9	Altenwohnheime	1 St. / 6 WE, jedoch mind. 3 St.
1.10	Altenheime	1 St. / 10 B, jedoch mind. 3 St.
1.11	Pflegeheime	1 St. / 8 B, jedoch mind. 3 St.
2.0	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen**	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 St. / 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 2 St.
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen usw.)	1 St. / 25 m² Nutzfläche, jedoch mind. 3 St.
3.0	**Verkaufsstätten**	
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 St. / 35 m² VF, jedoch mind. 2 St. je Laden
3.2	Einkaufszentren, Verbrauchermärkte	1 St. / 20 m² VF
4.0	**Versammlungsstätten, Kirchen (außer Sportgaststätten)**	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung(z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 St. / 5 SP
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Kino, Schulaulen, Vortragsräume)	1 St. / 7 SP
4.3	Gemeindekirchen	1 St. / 25 SP
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung bzw. mit großem Einzugsbereich	1 St. / 15 SP
5.0	**Sportstätten**	
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze z. B. Trainingsplätze	1 St. / 250 m² SpF
5.2	Sportplätze mit Sportstadion mit Besucherplätzen	1 St. / 250 m² SpF zusätzlich 1 St./ 12 BP
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 St. / 50 m² HF
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 St. / 50 m² HF zusätzlich 1 St. je 12 BP
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 St. / 250 m² GF
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 St. / 10 Kleiderablagen
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 St. / 10 Kleiderablagen zusätzlich 1 St. / 12 BP
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 St. / Spielfeld
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 St. / Spielfeld zusätzlich 1 St. / 12 BP

5.10	Minigolfplätze	6 St. / Minigolfanlage
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 St. / Bahn
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 St. / 2 Boote
6.0	**Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe**	
6.1	Gaststätten	1 St. / 10 m² Nettogastraumfläche 1 St. / 10 m² Freischankfläche
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 St. / 2 Zimmereinheiten; für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach 6.1
6.3	Jugendherbergen	1 St. / 10 B
7.0	**Vergnügungsstätten**	
7.1	Spielhallen	1 St. / 20 m² Nutzfläche, jedoch mind. 3 St.
7.2	Diskotheken	1 St. / 5 m² Nutzfläche, jedoch mind. 3 St.
7.3	Sonstige Vergnügungsstätten	1 St. / 7 m² Nutzfläche, jedoch mind. 3 St.
8.0	**Krankenhäuser**	
8.1	Universitätskliniken	1 St. / 2 B
8.2	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung (z. B. Schwerpunktkrankenhäuser, Spezialkliniken), Privatkliniken	1 St. / 3 B
8.3	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 St. / 5 B
8.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten	1 St. / 3 B
9.0	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**	
9.1	Grundschulen, Hauptschulen	1 St. / je Klasse
9.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsfachschulen	1 St. / 25 Schüler, zusätzlich 1 St. / 8 Schüler über 18 Jahren
9.3	Förderschulen	1 St. / 15 Schüler
9.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 St. / 3 Studierende
9.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 St. / 25 Kinder, jedoch mind. 3 St, zusätzlich 2 BP
9.6	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 St. / 15 Jugendliche
9.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u.ä.	1 St. / 10 Auszubildende
10.0	**Gewerbliche Anlagen**	
10.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 St. / 50 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte, zusätzlich 2 BP
10.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 St. / 80 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte, zusätzlich 2 BP
10.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	8 St. / Wartungs- und Reparaturstand
10.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 St. / Pflegeplatz
10.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	5 St. / Waschanlage; zusätzlich ein Stauraum von 5 Pkws
10.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 St. / Waschplatz
11.0	**Verschiedenes**	
11.1	Kleingartenanlagen	1 St. / 3 Kleingärten
11.2	Friedhöfe	1 St. / 1.500 m² GF, jedoch mind. 10 St.

Erläuterungen:

B	Bett
BP	Besucherplatz
FSF	Freischankfläche (Fläche, die zur Bewirtschaftung im Freien vorgesehen ist)
GF	Grundstücksfläche
HF	Hallenfläche
SP	Sitzplatz
SpF	Sportplatzfläche
St.	Stellplatz
VF	Verkaufsfläche
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

§ 6
Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Die notwendigen Stellplätze gemäß § 3 Abs. 1 sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder nach Maßgaben des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich zu sichern. Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt unberührt.

(2) Eine Ablösung gem. Art 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO kommt nur in Betracht, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 nicht möglich, oder ortsplanerisch nicht vertretbar sind.

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

(4) Der Ablösungsvertrag wird pauschal auf 6.000 € pro Stellplatz für das gesamte Gemeindegebiet von Pfofeld (einschließlich Ortsteile) festgesetzt.

(5) Der Betrag ist bei der Erteilung der Baugenehmigung fällig.

Zur Sicherung des Anspruches der Gemeinde auf Zahlung der vereinbarten Summe legt der Bauherr entsprechende Bankbürgerschaften vor. Die damit verbundenen Kosten trägt der Bauherr.

(6) 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.

(7) Über die Zulässigkeit der Stellplatzablösung entscheidet stets der Gemeinderat.

§ 7
Befreiungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

§ 8
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft. Gleichzeit tritt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und StellplatzS – GaStS) vom 20.09.2006 außer Kraft.

Gunzenhausen, den 15.11.2021

R. Huber
Erster Bürgermeister

Bayern · Gemeinde Pfofeld