

Satzung

über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung (Garagen- und Stellplatzsatzung -GaStS -) vom 30.07.2001

Aufgrund von Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 04. August 1997 erläßt die Gemeinde Sinzing folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet, soweit sich nicht aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes etwas anderes ergibt. Die Bestimmungen der Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen - Gestaltungssatzung vom 08.11.1994 - bleiben hiervon unberührt.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen besteht entsprechend des Art. 52 Abs. 2 und Abs. 3 BayBO, wenn bauliche oder andere Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder - wenn durch die Änderung baulicher Anlagen oder deren Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Die Bestimmung des Art. 52 Abs. 3 Satz 2 bleibt unberührt.

§ 3

Anzahl der Garagen und Stellplätze

- 1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 52 BayBO zu erstellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlen 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 aus der Anlage zum Abschnitt 3 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 (MABl S. 181) 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.
- 7) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
- 8) Die Anzahl der nach vorstehenden Absätzen erforderlichen Garagen und Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf steht.

§ 4

Möglichkeiten zum Erfüllen der Stellplatzpflicht

- 1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch die Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 52 Abs. 4 Satz 1 BayBO).
- 2) Die Herstellung ist auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (Art. 52 Abs. 4 Satz 2 BayBO).
- 3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne von Absatz 2 nicht errichtet werden, wenn
 - aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Grundstück 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) Die Garagen und Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage oder mit der Nutzungsänderung der baulichen Anlage zur Verfügung stehen.

§ 5

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- 1) Stellplätze sind entsprechend ihrer Nutzung und der gestalterischen Erfordernisse zu befestigen. Dabei sollen, um einer Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, versickerungsfähige Befestigungen (z.B. Schotter- oder Pflasterrasen) verwendet werden.
Besondere Vorschriften zum Schutz des Bodens und des Grundwassers bleiben unberührt.
- 2) Soweit dies die örtlichen Verhältnisse zulassen,
 - sind Garagen und Stellplätze mindestens mit Sträuchern einzugrünen,
 - sind mehr als vier zu einer Anlage zusammengefasste Garagen bzw. Stellplätze zusätzlich mit Bäumen, Sträuchern oder Pflanzzeilen zu durchgrünen und zu gliedern,
 - ist zusätzlich ab und für je zehn Einheiten einer Garagen- bzw. Stellplatzanlage mindestens ein standardgerechter Großbaum (mindestens 15 m Wuchshöhe) mit angemessenem Standraum (evtl. Baumscheibe) zu pflanzen. Der Großbaum hat bei der Pflanzung mindestens einen Durchmesser von 12 cm aufzuweisen.
- 3) Mehr als vier zusammenliegende Garagen bzw. Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- 4) Die Entwässerung der Stellplätze bzw. Zufahrten darf nicht über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Soweit dies möglich ist, sollte das anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung zugeführt werden.
- 5) Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

§ 6

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- 1) Kann der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen, so kann die Verpflichtung nach § 2 auch dadurch erfüllt werden, dass er die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen in angemessener Höhe übernimmt (Ablösung; Art. 53 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.
- 2) Die Gemeinde kann die Ablösung ganz oder teilweise verlangen, wenn oder soweit die Stellplätze oder Garagen nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder der örtlichen Bauvorschriften auf dem Baugrundstück oder in der Nähe nicht errichtet werden dürfen (Art. 53 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

- 3) Die Ablösung wird durch den Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages erfüllt. In diesem Ablösungsvertrag werden der Ablösebetrag und die Fälligkeit festgesetzt.
- 4) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung - bzw. bei genehmigungsfreien Vorhaben - vor Baubeginn abzuschließen.
- 5) Zur Zahlung des Ablösebetrages ist der Bauherr verpflichtet, bei bestehenden baulichen Anlagen der Eigentümer.

§ 7 Ablösebetrag

- 1) Die Höhe der Ablösebeträge bemisst sich nach den Kosten eines neu zu schaffenden Stellplatzes, und zwar

für Zone 1 5.000,-- DM

für Zone 2 3.000,-- DM.

- 2) Zum Bereich der Zone 1 gehören die Orte Sinzing, Kleinprüfening, Riegling, Eilsbrunn und Viehhausen. Alle übrigen Ortsteile gehören zur Zone 2.

§ 8 Abweichungen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Sinzing nach Art. 70 BayBO Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt **am Tage nach ihrer Bekanntmachung** in Kraft.

Gemeinde Sinzing
Sinzing, den 30.07.2001

Wiesner
Erster Bürgermeister

Anlage zu § 3 zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung (GaStS)

- Richtzahlen für den Stellplatzbedarf -

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucher
1.0	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser mit nur 1 WE (Wohneinheit)	2 Stellplätze	---
1.1.1	Einliegerwohnung in Einfamilienhäusern bis zu einer Größe von 40 m² Wohnfläche, wenn mehr als 40 m² Wohnfläche der Einliegerwohnung	wie vor, jedoch für die Einliegerwohnung 1 Stellplatz 2 Stellplätze	--- ---
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen ab 4 WE	2 Stellplätze je WE	--- 15 v. H.
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen ⁽¹⁾	0,5 Stellplätze je WE	1 Stellplatz je angefangene 2 Wohnungen
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je WE	---
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stellplatz je 4 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	75 v. H.
2.0	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ⁽²⁾		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze	20 v. H.
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalterabfertigungs- oder Beratungs- räume, Arztpraxen, Banken u. dgl.)	1 Stellplatz je 20 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze	75 v. H.
3.0	Verkaufsstätten ⁽²⁾ + ⁽³⁾		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 25 m² Nutzfläche	75 v. H.
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Fachmärkte, Lebensmitteldiscount und SB-Warenhäuser	1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche	90 v. H.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucher
4.0	Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe		
4.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Nettogasträumfläche, jedoch mindesten 5 Stellplätze	75 v. H.
4.1.1	Gaststätten mit Biergärten bzw. sonstigen Freischankflächen	wie vor, jedoch 1 weiterer Stellplatz je 20 m ² Freischankfläche, soweit diese die Nettogasträumfläche übersteigt	90 v. H.
4.2	Hotels, Pensionen und sonstige Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 4 Betten, für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach Nr. 4.1	75 v. H.
4.3	Vergnügungsstätten i. S. v. §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO (z.B. Spielothek, Spielhalle)	1 Stellplatz je 10 m ² Nutzfläche und zusätzlich 1 Stellplatz für einspurige Kraftfahrzeuge je 5 m ² Nutzfläche	90 v. H. 90 v. H.
5.0	Gewerbliche Anlagen		
5.1	Handwerks- und Industriebetriebe ⁽⁴⁾	1 Stellplatz je 60 m ² Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte	10 - 30 v. H.
5.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze ⁽⁴⁾	2 Stellplätze je 90 m ² Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte	---
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	---
5.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stellplätze je Pflegeplatz	---

- (1) Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein; dies muß in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen.
- (2) Flächen für Kantinen, Erfrischungs- und Sozialräume u. ähnl. bleiben außer Ansatz.
- (3) Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsfläche, so ist ein Zuschlag von 2 Stellplätzen (wie Nr. 5.2) zu erbringen.
- (4) 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.