

# **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung des Marktes Dinkelscherben (Stellplatz- und Garagensatzung)**

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Dinkelscherben folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das Gebiet des Marktes Dinkelscherben (einschließlich der Ortsteile Anried, Breitenbronn, Ettelried, Fleinhausen, Grünenbaindt, Häder, Lindach, Oberschöneberg, Ried), mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

## **§ 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**
- durch eine Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist (z.B. Schaffung einer Einliegerwohnung, Dachgeschossausbau). Das 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 erschwert oder verhindert würde.

## **§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 Abs. 2 Satz 1 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 sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Anlage zu Abschnitt 3 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 12. Februar 1978 (MABl S. 181/189) 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) Ist der Vorplatz von Garagen (Stauraum) kleiner als 5 m, gilt dieser nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

#### **§ 4**

#### **Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht**

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird grundsätzlich durch die Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO erfüllt.
- (2) Die Stellplätze können auch auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe (max. 150 m Fußweg) zur Bedarfsquelle hergestellt werden (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).  
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 (der Eignungsnachweis erfolgt über den Planfertiger),oder
  - wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

Die Stellplätze können vorbehaltlich § 6 auch abgelöst werden, in dem der Bauherr durch einen Ablösevertrag die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze gegenüber der Gemeinde übernimmt (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO).

## **§ 5**

### **Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

- (1) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen 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's 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 Pkw's mindestens 5 m, einzuhalten. Der Stauraum darf nur 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**

### **Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf 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-, An- und Umbauten von bzw. an bestehender Bausubstanz möglich.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 5.200,00 EUR pro Stellplatz festgesetzt.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 10 Werktagen nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung auf ein noch zu benennendes Konto zur Zahlung fällig.
- (6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von drei 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 Baugrundstücks hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme aufgrund der Anzahl der weggefallenen 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 ein Drittel. Nach abgelaufenem drittem Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

## **§ 7 Abweichungen**

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

## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt ab 15.01.2015 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 26.Mai 2011 (rechtswirksam seit dem 01.07.2011) außer Kraft.

Markt Dinkelscherben  
Dinkelscherben, den 09.12.2014



Edgar Kalb  
1. Bürgermeister

## Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf

| Nr.  | Verkehrsquelle   | Zahl der Stellplätze   | zusätzliche Stellplätze für Besucher                      |
|--|--|--|---|
| <b>1 Wohngebäude</b>                                     |  |  |   |
| 1.1  | Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)                   | 2 Stellplätze (je Wohnung)   |   |
| 1.2  | Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung   | 2 Stellplätze (je Wohnung) zzgl. 1 Stellplatz je angefangene 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche der Einliegerwohnung – max. aber 2 Stellplätze |   |
| 1.3  | Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen  | 2 Stellplätze je Wohnung   | ab 6 Wohneinheiten  |
| 1.4  | Gebäude mit Altenwohnungen   | 1 Stellplatz je Wohnung  | 1 Stellplatz je angefangene dritte Wohnung                |
| 1.5  | Wochenend- und Ferienhäuser  | 1 Stellplatz je Wohnung  |   |
| 1.6  | Wohnheime  | 1 Stellplatz je Bewohner   | 1 Stellplatz je 10 Bewohner                               |
| <b>2 Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen</b> |  |  |   |
| 2.1  | Allgemeine Büro- und Verwaltungsräume  | 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze  | 1 Stellplatz je angefangene 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche |
| 2.2  | Räume mit erheblichem Besucherkehr (Schalter, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen) | 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 4 Stellplätze  | 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche              |

|          |  |  |  |
|----------|--|--|--|
| <b>3</b> | <b>Verkaufsstätten</b>                                     |  |  |
| 3.1      | Läden, Waren- und Geschäftshäuser                          | 1 Stellplatz je 1,5 Beschäftigten  | 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden |
| 3.2      | Verbrauchermärkte, Einkaufszentren                         | 1 Stellplatz je 1,5 Beschäftigten  | 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche   |
| <b>4</b> | <b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>               |  |  |
| 4.1      | Gaststätte   | 1 Stellplatz je 1,5 Beschäftigten  | 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche  |
| 4.2      | Hotels, Pensionen, Kurheime u.ä. Beherbergungsbetriebe     | 1 Stellplatz je 1,5 Beschäftigten  | 1 Stellplatz je 2 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb, Zuschlag nach 4.1              |
| 4.3      | Discotheken, Tanzlokale                                    | 1 Stellplatz je 1,5 Beschäftigten  | 1 Stellplatz je 5 m <sup>2</sup> Nutzfläche  |
| <b>5</b> | <b>Gewerbliche Anlagen</b>                                 |  |  |
| 5.1      | Handwerks- und Industriebetriebe                           | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte              | 1 Stellplatz je angefangene 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche                                      |
| 5.2      | Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungen- und Verkaufsplätze | 1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte              |  |
| 5.3      | Kraftfahrzeugwerkstätten                                   | 6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand                                     |  |
| 5.4      | Tankstellen mit Pflegeplätzen                              | 8 Stellplätze je Pflegeplatz   |  |
| 5.5      | Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage                      | 5 Stellplätze je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge |  |
| 5.6      | Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung               | 3 Stellplätze je Waschplatz  |  |