



Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

(Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStells)

vom 23.12.2021

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, erlässt der Markt Bechhofen folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) ¹Diese Satzung gilt für Garagen und Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne des Art. 2 Abs. 8 BayBO im Gebiet des Marktes Bechhofen. ²Sie regelt insbesondere den nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplatzbedarf, die Gestaltung der Stellplätze sowie die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BayBO). ³Sie gilt auch für nach Art. 57 BayBO verfahrensfreie Bauvorhaben sowie für Bauvorhaben, die gemäß Art. 58 BayBO von der Genehmigung freigestellt sind.
- (2) Diese Satzung gilt nicht, soweit ein Bebauungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung abweichende Festsetzungen enthält.
- (3) Soweit in dieser Satzung Regelungen zu Garagen getroffen werden, gelten diese für Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) entsprechend, sofern nichts Abweichendes geregelt ist.

§ 2

Erforderliche Stellplätze

- (1) Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung, soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist.
- (2) ¹Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften sind zwei Stellplätze je Wohneinheit bereitzustellen. ²Einliegerwohnungen sind als eigenständige Wohneinheiten zu berücksichtigen.
- (3) ¹Für Reihenhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser ab drei Wohneinheiten ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wie folgt zu ermitteln:

- für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche je 1 Stellplatz,
- für Wohnungen von 50 bis 80 m² Wohnfläche je 1,5 Stellplätze und
- für Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche je 2,0 Stellplätze.

²Bei Gemeinschaftsunterkünften gilt jedes Zimmer oder Appartement als eigenständige Wohneinheit im Sinne dieser Satzung. ³Die Berechnung der Wohnfläche richtet sich nach den Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung. ⁴Für eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Besucher ist bei Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen ab drei Wohneinheiten die nach den Sätzen 1 und 2 ermittelte Zahl der Stellplätze um 10 % zu erhöhen.

- (4) ¹Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist je Wohneinheit rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und anschließend auf die nächst höhere ganze Zahl aufzurunden. ²Die nach Satz 1 ermittelten Zahlen sind für jedes Bauvorhaben zu einer Gesamtzahl zu addieren. ³Diese ist angemessen zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles, nach der besonderen Art der Nutzung oder nach dem Charakter des geschäftlichen Betriebs ein Mehrbedarf an Stellplätzen zu erwarten ist.
- (5) ¹Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. ²Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (6) ¹Bei Gaststättenbetrieben wird für die Außenbewirtschaftung kein zusätzlicher Stellplatz gefordert, soweit die Fläche für die Außenbewirtschaftung 50 % der Innenbewirtschaftungsfläche nicht übersteigt. ²Für die über die nach Satz 1 hinaus gehende Fläche für die Außenbewirtschaftung wird je angefangene 20 m² ein Stellplatz gefordert.

§ 3

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

- (1) ¹Stellplätze sind unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung und von gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. ²Eine Versiegelung von Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen ist zu vermeiden; im Übrigen sind diese ökologisch verträglich mit wasserungebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenschotter, Rasenwaben, etc.) anzulegen.
- (2) ¹Für die Stellplatzflächen sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. ²Diese darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (3) ¹Stellplatzanlagen für mehr als 10 Kraftfahrzeuge sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. ²Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 0,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. ³Die Regelungen hinsichtlich des Grenzabstandes von Pflanzen im Siebten Abschnitt des Ersten Teils des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) in der jeweils gültigen Fassung bleiben hiervon unberührt.

- (4) ¹Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss unter Beachtung der Sätze 2 bis 4 eine Zu- und Abfahrt von mindestens 5,00 m nach Maßgabe der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung vorhanden sein (Stauraum). ²Abweichungen nach § 6 können gestattet werden, wenn eine ausreichende Sicht auf den Verkehr gewährleistet ist oder die baulichen oder örtlichen Verhältnisse die Einhaltung des geforderten Stauraums nicht möglich machen. ³Eine Abweichung nach Satz 2 kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Garagentore mit einem ferngesteuerten Antrieb ausgestattet werden. ⁴Garagentore dürfen beim Öffnen nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche ragen.
- (5) ¹Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche kann unter Berücksichtigung der individuellen örtlichen Verhältnisse als Stellplatz anerkannt werden, wenn dieser die Vorgaben der GaStellV einhält. ²Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche in einer Breite, die der Breite der Garage entspricht, weder eingefriedet noch sonst, etwa durch Ketten oder andere feste Einrichtungen, abgegrenzt werden. ³Er muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden.
- (6) ¹Abweichend von Absatz 4 ist zwischen Carports und öffentlichen Verkehrsflächen keine Zu- und Abfahrt erforderlich, sofern die individuelle örtliche und verkehrliche Situation ein ordnungsgemäßes Ein- und Ausfahren zulässt; bei der Beurteilung ist die Breite der vorhandenen Fahrbahn besonders zu berücksichtigen. ²Wird ein Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche unterschritten, sind Carports aufgrund der Sichtbeziehung zum fließenden Verkehr sowie aus Gründen des Orts- und Straßenbildes ohne seitliche Verschalung zu erstellen.

§ 4

Herstellung der erforderlichen Stellplätze

- (1) ¹Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen. ²Stellplätze für Besucher (§ 2 Abs. 3 Satz 4) müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. ³Die Herstellung von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück ist zudem zulässig, wenn der übliche Fußweg zwischen dem jeweiligen Stellplatz auf dem anderen Grundstück und dem Gebäude auf dem Baugrundstück nicht länger als 300 m ist. ⁴Im Lageplan ist der übliche Fußweg zwischen dem Stellplatz auf dem anderen Grundstück und der baulichen Anlage auf dem Baugrundstück im Maßstab 1:1000 darzustellen.
- (2) ¹Die erforderlichen Stellplätze sind zusammen mit den baulichen und sonstigen Anlagen bis zur Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens herzustellen. ²Ihre Herstellung ist gegenüber dem Markt Bechhofen nachzuweisen und mittels einer Vereinbarung mit dem Markt Bechhofen, welche auch auf die Rechtsnachfolger übergeht, zu sichern.
- (3) Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt unberührt.

§ 5

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Soweit eine Herstellung der erforderlichen Stellplätze nach § 4 nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 1 BayBO auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze 2 bis 5 vertraglich gegenüber dem Markt Bechhofen übernommen werden (Ablösungsvertrag wegen Unmöglichkeit der Herstellung).
- (2) ¹Eine Verpflichtung des Marktes Bechhofen auf Ablösung besteht nicht. ²Eine Ablösung kommt insbesondere nicht in Betracht, wenn:
 - a) es sich um Stellplätze für Wohnungen in einem Wohngebiet nach §§ 30 und 34 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) handelt (reines und allgemeines Wohngebiet).
 - b) es sich um Einzelhandelsvorhaben mit mehr als 500 m² reiner Verkaufsfläche handelt.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) ¹Der Ablösungsbetrag für einen Stellplatz beträgt 6.000 €. ²Er errechnet sich aus einem Pauschalbetrag für den Verkehrswert des Grundstückes in Höhe von 100 €/m² zuzüglich Herstellungskosten für Einstellflächen in Höhe von 200 €/m² und einer erforderlichen Fläche je Stellplatz einschließlich anteiliger Zufahrtsflächen von 20 m².
- (5) Die nach Abs. 4 zu errechnende Ablösungssumme wird einen Monat nach Vertragsschluss, vorbehaltlich der Erteilung der Baugenehmigung, zur Zahlung fällig.

§ 6

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Bechhofen (Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO) sowie in den Fällen des Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch den Markt Bechhofen erteilt werden.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. die erforderlichen Stellplätze entgegen §§ 2 i.V.m. §§ 5 und 6 nicht in ausreichender Zahl herstellt,
2. Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen entgegen § 3 i.V.m. § 6 gestaltet oder ausstattet,
3. die erforderlichen Stellplätze entgegen § 4 Abs. 1 i.V.m. § 6 herstellt,

4. die erforderlichen Stellplätze entgegen § 4 Abs. 2 nicht rechtzeitig herstellt, nicht nachweist oder nicht sichert.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Bechhofen, den 23.12.2021

Markt Bechhofen

-gez.-

Siegel

Schnotz
1. Bürgermeister