

**Satzung über die Herstellung
von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung
der Stadt Spalt
(Stellplatz- und Garagensatzung)**

vom 12. Oktober 2010

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66), (FN BayRS 2132-1-I), erlässt die Stadt Spalt folgende Satzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das Gebiet 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
- 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. 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 und nach Art. 47 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 Innern 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) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 3 a Biergarten-Regelung

- (1) Für Biergärten (Gaststätten mit Außenbestuhlung) gilt folgende Regelung:
Der Stellplatzbedarf beträgt 10% der Berechnung gemäß Ziffer 4.1 der Richtzahlenliste, mindestens 1 Stellplatz im Einzelfall. Das gilt auch für Erweiterungen bestehender Biergärten.

§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück gemäß Art. 47 Abs. 3 BayBO.
- (2) Die Stellplätze können auch auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe hergestellt werden. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 300 m Fußweg beträgt.
- (3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 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.

§ 5 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. 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 3 m, einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden. Durch Beschluss des Bauausschusses kann von der Einhaltung eines Stauraumes in Ausnahmefällen verzichtet werden. Ein Stauraum für Carports ist nicht erforderlich.
- (3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sollen nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.
- (4) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.

§ 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 bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz sowie Neubauten möglich.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 3.500 Euro, in Worten dreitausendfünfhundert Euro pro Stellplatz festgesetzt.
- (4) Die Baugenehmigung darf erst erteilt werden, wenn der unterzeichnete Stellplatzvertrag bei der Stadt Spalt vorliegt.
- (5) Wird ein Bauvorhaben in mehreren Bauabschnitten ausgeführt, ist am Tage der Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Bauabschnittes eine anteilige Ablösesumme im Verhältnis der Zahl der für den Bauabschnitt erforderlichen Stellplätze zur Zahl der für das Bauvorhaben insgesamt erforderlichen Stellplätze zur Zahlung fällig.
- (6) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig, soweit kein anderer Zahlungstermin in dem Ablösevertrag bestimmt wird.
- (7) Die Stellplätze behalten grundsätzlich weiterhin ihren öffentlichen Charakter. Eine Kennzeichnung der Kfz-Stellplätze als Privatparkplätze (Absperrung mit Ketten und dgl.) ist nicht zulässig.

§ 7**Abweichungen**

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

§ 8**In-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt zum 01.11.2010 in Kraft.

Spalt, den 12.10.2010

S T A D T S P A L T

(Udo Weingart)
1. Bürgermeister

Anlage zur Festlegung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St.)	zusätzlich für Besucher in
1 1.1 1.2	Wohngebäude Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 je Wohneinheit 1,5 je Wohneinheit, der Gesamtbedarf ist auf volle Stellplätze aufzu- runden	
2 2.1 2.2	Gebäude mit Büro-, Verwal- tungs- und Praxisräumen Büro- u. Verwaltungsräume allge- mein Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 30 qm Nutzflä- che, jedoch mindestens 2 Stpl. 1 Stpl. je 20 qm Nutzflä- che, jedoch mindestens 4 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 150 qm Nutzflä- che 1 Stpl. je angefangene 30 qm Nutzfläche
3 3.1 3.2	Verkaufsstätten Läden, Waren- und Geschäftshäu- ser Verbrauchermärkte, Einkaufszen- tren	1 Stpl. je 1,5 Beschäftig- ten 1 Stpl. je 1,5 Beschäftig- ten	1 Stpl. je 30 qm Ver- kaufsnutzfläche, je- doch mind. 2 Stpl. je Laden 1 Stpl. je 10 qm Ver- kaufsnutzfläche
4 4.1 4.2 4.3 4.4	Gaststätten und Beherber- gungsbetriebe Gaststätten Hotels, Pensionen, Kurheime u. ähnl. Beherbergungsbetriebe Diskotheken, Tanzlokale Vergnügungsstätten i.S.v. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Spielo- thek, Spielhalle)	1 Stpl. je 1,5 Beschäftig- ten 1 Stpl. je 1,5 Beschäftig- ten 1 Stpl. je 1,5 Beschäftig- ten 1 Stpl. je 1,5 Beschäftig- ten	1 Stpl. je 10 qm Net- togastraumfläche 1 Stpl. je 2 Betten, f.zugehörigen Res- taurationsbetrieb, Zuschlag nach 4.1 1 Stpl. je 2 Sitzplätze 1 Stpl. je 5 qm Nutz- fläche
5 5.1 5.2 5.3 5.4	Gewerbliche Anlagen Handwerks- u. Industriebetriebe, Handelsbetriebe Lagerräume, Lagerplätze, Ausstel- lungs- u. Verkaufsplätze Kraftfahrzeugwerkstätten Tankstellen mit Pflegeplätzen	1 Stpl. je 50 qm Nutzflä- che oder je 1,5 Beschäf- tigte 1 Stpl. je 80 qm Nutzflä- che oder je 1,5 Beschäf- tigte 6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand 8 Stpl. je Pflegeplatz	1 Stpl. je angefangene 100 qm Nutzflä- che

5.5	Automatische Kraftfahrwaschanlage	5 Stpl. je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mind. 10 Kraftfahrzeuge 3 Stpl. je Waschplatz	
5.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung		

Ergeben sich bei der Summe der Stellplätze Dezimalergebnisse, so ist der Stellplatzbedarf stets auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.