

Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen-und Stellplatzsatzung – GaStS)

vom 11.05.2016

Präambel

Die Gemeinde Adelsdorf erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 Bayerisches Wassergesetz vom 25.2.2010 (GVBl. S. 66) folgende Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen und Stellplatzsatzung GaStS):

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für genehmigungspflichtige, genehmigungsfreigestellte und verfahrensfreie Garagen und Stellplätze und deren Nachweis gemäß Art. 47 BayBO, soweit nicht in Bebauungsplänen Sonderregelungen bestehen. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als Garagen. Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

Für Gewerbebetriebe wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Einzelfall gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt geändert durch § 2 VO zur Änderung der FeuV und weiterer Rechtsverordnungen vom 8.7.2009 (GVBl. S. 332), entschieden.

§ 2 Garagen, Carports und Stellplätze

1. Es gelten die in der Anlage zu § 20 GaStellV genannten Richtwerte bzw. deren Mittelwerte, soweit nachstehend keine Konkretisierung erfolgt.
2. Für freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften sind 2,0 Stellplätze je Wohnung bereitzustellen. Einliegerwohnungen sind als eigenständige Wohnungen zu berücksichtigen. Die Stellplatzzahlen für Einliegerwohnungen werden nach Maßgabe der Richtzahlen gemäß dieser Satzung ermittelt.

Für Hausgruppen, Mehrfamilien-und Reihenhäuser ab 3 Wohnungen ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wie folgt zu ermitteln:

- für Wohnungen bis 60 m² 1 Stellplatz,
- für Wohnungen über 60 m² und bis 150 m² 2 Stellplätze und
- für Wohnungen über 150 m² 3 Stellplätze.

Die Berechnung der Nutzfläche richtet sich dabei nach den Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils aktuellen Fassung.

Diese Zahlen gelten auch für Altenwohnungen und Betreutes Wohnen.

Bei Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen ab drei Wohneinheiten sind zur ermittelten Zahl der Stellplätze 10 % für Besucher zu addieren.

3. Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles, nach der besonderen Art der Nutzung oder nach dem Charakter des geschäftlichen Betriebs ein Mehrbedarf zu erwarten ist.
4. Nach der jeweiligen Nutzung ist die Stellplatzzahl rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch arithmetische Auf- bzw. Abrundung auf eine ganze Zahl festzulegen. Die jeweiligen Stellplatzzahlen sind getrennt zu ermitteln und entsprechend zu addieren.
5. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
6. Für Freiflächenbewirtschaftung (im Zusammenhang mit einem gastronomischen Betrieb) wird kein zusätzlicher Stellplatz gefordert, soweit die Fläche für die Freiflächenbewirtschaftung 50 % der Innenbewirtschaftungsfläche nicht übersteigt, da in diesem Fall von einer wechselnden Belegung auszugehen ist.
Darüber hinaus wird pro angefangene 20 m² Freiflächenbewirtschaftung 1 Stellplatz gefordert.

§ 3 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

1. Stellplätze sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Eine Versiegelung ist zu vermeiden. Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, geschlossenen und offenen Garagen sind unversiegelt bzw. ökologisch verträglich mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenschotter, Rasenwaben, etc.) anzulegen. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
2. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 0,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Die Vorschriften des AGBGB sind hierbei zum Pflanzabstand zu beachten.
3. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mind. 5 m einzuhalten. Der Stauraum wird hierbei nicht als notwendiger Stellplatznachweis anerkannt.

Im Einzelfall kann eine Reduzierung des Stauraums auf 3 Meter ausgesprochen werden, sofern keine Bedenken bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bestehen. Eine Reduzierung des Stauraums ist insbesondere dann denkbar, wenn die Garage durch ein elektrisches Tor bedienbar ist. Die Entscheidung wird nach den örtlichen individuellen Verhältnissen ausgesprochen.

Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf auch nicht durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

Carports dürfen zufahrtsseitig, wenn es die örtliche und verkehrliche Situation zulässt, mit einem Abstand von mindestens 1,00 m vom Gehweg bzw. wenn kein Gehweg vorhanden ist, von der Fahrbahnkante, erstellt werden. Maßgebend für den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist die vorhandene Breite der Fahrbahn, um ein ordnungsgemäßes Ein- und Ausfahren zu gewährleisten.

Sie sind wegen der Sichtbeziehung zum fließenden Verkehr sowie aus Gründen des Orts- und Straßenbildes, ohne seitliche Verschalung zu erstellen. Ab einer Entfernung von mindestens 3,00 m vom Fahrbahn- bzw. Gehwegrand kann eine seitliche Verschalung vorgenommen werden.

4. Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein und können grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

§ 4 Ablösung der Stellplatz-und Garagenbaupflicht

1. Grundsätzlich hat der Antragsteller die Errichtung des Stellplatzes auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes selbst nachzuweisen. Ist er nicht Eigentümer der Grundstücke, ist die Errichtung des Stellplatzes dinglich zu sichern. Eine Verpflichtung seitens der Gemeinde Adelsdorf auf Ablösung besteht nicht.
2. Eine Ablösung kommt nicht in Frage, wenn
 - a) es sich um einen Stellplatznachweis für Wohnungen in einem Wohngebiet gemäß § 30 und 34 BauGB (allgemeines und reines Wohngebiet nach der BauNVO) handelt
 - oder
 - b) es sich um Einzelhandelsprojekte mit mehr als 500 qm reiner Verkaufsfläche handelt.
3. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
4. Zur Berechnung der Ablösungssumme wird ein Pauschalbetrag für den Verkehrswert des Grundstückes von 100,00 €/qm angesetzt. Die Herstellungskosten für Einstellflächen werden mit 125,69 €/qm angesetzt. Die erforderliche Fläche je Stellplatz wird einschließlich anteiliger Zufahrtsflächen auf 25 qm veranschlagt. Es ergibt sich ein fiktiver Wert von 5.642,25 Euro je Stellplatz.
5. Die Ablösungssumme pro Stellplatz beträgt 85 v. H. der rechnerisch ermittelten Werte, somit 4.795,91 €.
6. Die zu errechnende Ablösungssumme wird einen Monat nach Vertragsabschluss fällig.
7. Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 10 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 Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.
Die Höhe der Rückforderung ist der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/10. Nach Ablauf von 10 Jahren seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Adelsdorf, in den Fällen des Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch die Gemeinde Adelsdorf erteilt werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Nach den Vorschriften des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer als Bauherr vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der §§ 3 und 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Adelsdorf, den 12.05.2016

Karsten Fischkal
1. Bürgermeister