Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung

der Gemeinde Spiegelau

(Stellplatzsatzung)

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 bei RS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82), Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588), geändert durch § 7 Gesetz vom 22.07.2008 (GVBl. S. 479), Gesetz vom 28.05.2009 (GVBl. S.218), § 1 Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385) und § 1 Gesetz v. 17.11.2014 (GVBl. S. 478) erlässt die Gemeinde Spiegelau folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO sowie für die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeiträge, nach Art. 47 BayBO, im Gebiet der Gemeinde Spiegelau. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Stellplatzbedarf

(1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze ist nach dem in der Anlage I festgelegten Stellplatzbedarf zu berechnen.

(2) Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in der Anlage I nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Anwendung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gem. der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze(GaStellV) vom 30.11.1993 in der jeweils geltenden Fassung 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 Anlieferungsverkehr 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 Radfahrer, Mofafahrer o. ä. 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 getrennter Nutzung, die rechtlich gesichert ist, möglich.

(7) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung. Ausgenommen hiervon ist der Vorplatz vor Garagen von Einfamilienhäusern, wenn die Garagen dem jeweiligen Einfamilienhaus unmittelbar zugeordnet sind.

(8) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein.

(9) Ergibt sich nach Absatz 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, welcher aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, so ist die Zahl der notwendigen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern.

(10) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Es ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

§ 3 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 1 BayBO in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden. Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auf Antrag auf bis zu 75 % der notwendigen Stellplätze abgesenkt werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr auf andere Weise als durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abgewickelt werden kann. Die nicht hergestellten, notwendigen Stellplätze sind durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abzulösen.

(2) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Der Ablösebetrag ist innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

(3) Der Ablösebetrag wird pauschal auf 2560,00 € pro Stellplatz festgesetzt.

(4) Kann der Bauherr, der nach Inkrafttreten der vorliegenden Satzung seine Herstellungspflicht nach Art. 47 Abs. 1 BayBO abgelöst hat, innerhalb von fünf Jahren ab Zahlung des Ablösebetrags nachweisen, dass sich der Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er weitere Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme nachträglich entsprechend der Anzahl der weggefallenen bzw. der neu nachgewiesenen Stellplätze.

(5) Der Rückforderungsbetrag entspricht dem Ablösebetrag, der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtet wurde. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach abgelaufenem fünftem Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung. Eine Verzinsung des Rückforderungsbetrags findet nicht statt.

§ 4 Stellplatzbedarf bei Nutzungsänderungen

Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln. Der Bestand an tatsächlich vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.

§ 5 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

(1) Kraftfahrzeugstellplätze sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sollen wasserdurchlässige Befestigungsarten (z. B. Schotter- oder Pflasterrasen) verwendet werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(2) Stellplatzanlagen sind samt ihrer Zufahrten mit Sträuchern einzugrünen sowie durch Bäume und Sträucher zu gliedern.

(2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Personenkraftwagen mindestens 5 m einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garagen zu 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.

§ 6 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen von den Bestimmungen der vorliegenden Satzung zugelassen werden.

§ 7 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.09.2015 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 07.11.1996, zuletzt geändert zum 01.01.2002, außer Kraft.

Spiegelau, den 11.08.2015

Roth

1. Bürgermeister

Anlage I

Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon f. Besucher in %
1.	**Wohngebäude**		
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Whg.	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Whg.	10 %
1.3	Wochenend- u. Ferienhäuser	1 Stpl. je Whg.	
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Whg.	20 %
1.4	Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10 %
1.5	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	20 %
1.6	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 12 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	50 %
2.	**Gebäude mit Büro- u. Verwaltungs- und Praxisräumen**		
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m² Nutzfläche	20 %
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stpl. je 20 m² Nutzfläche jedoch mind. 3 Stpl.	75 %
3	**Verkaufsstätten** [1, 2]		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 1 Stpl. je Laden	75 %
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 10 m² Verkaufsnutzfläche	90 %
4	**Sportstätten**		
4.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m² Sportfläche	
4.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 – 15 Besucherplätze	
4.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche	
4.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzliche 1 Stpl. je 10 – 15 Besucherplätze	
4.5	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 5 – 10 Kleiderablagen	
4.6	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 5 – 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10 – 15 Besucherplätze	
4.7	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stpl. je Spielfeld	
4.8	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 – 15 Besucherplätze	
4.9	Minigolfplätze	3 Stpl. je Anlage	
4.10	Kegelbahnen / Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	

5	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
5.1	Gaststätten[4]	1 Stpl. je 10 m² Nettogastraumfläche	75 %
5.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 – 6 Betten, für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach 5.1	75 %
5.3	Diskotheken, Tanzlokale, Pubs	1 Stpl. je 2 – 4 Sitzplätze	
5.4	Vergnügungsstätten i. S. v. § 4 a, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z. B. Spielothek, Spielhalle)	1 Stpl. je 20 m² Hauptnutzfläche, mind. 3 Stpl.	90 %
6	**Krankenanstalten**		
6.1	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 3 Betten	25 %
6.2	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 12 Betten	50 %
7	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**		
7.1	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	
7.2	Einrichtungen für Kinder (wie z. B. Kindergärten, Kindertagesstätten Kinderkrippen, usw.)	1 Stpl. je 10 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.	
7.3	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. ä.	1 Stpl. je 3 Auszubildende	
7.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 15 Betten	
8	**Gewerbliche Anlagen**		
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe[3]	1 Stpl. je 60 m² Nutzfläche	10 – 30%
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 – 100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigten	
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- und Reparaturstand	
8.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	
8.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	5 Stpl. je Waschanlage	
8.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	4 Stpl. je Waschplatz	

[1] Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz

[2] Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 8.2 zu berechnen.

[3] 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.

[4] Die Nettogastraumfläche ist die Nettogrundfläche der nutzbaren Gastraumflächen einschließlich Thekenbereich ohne Küche, Toiletten und sonstige Betriebs- und Lagerflächen