

# **Ortsrecht Gemeinde Weißenohe**

## **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung**

Aufgrund von Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) erläßt die Gemeinde Weißenhohe folgende

## **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Weißenhohe, 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. 52 Abs. 2 und 3 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 würde.

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

(1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 52 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 (MABI 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.

### **§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht**

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 52 Abs. 4 Satz 1 BayBO).

(2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe herzustellen. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt (Art. 52 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

(3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatz 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.

(4) Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage auf dem Baugrundstück oder in der Nähe.

Soweit die Gemeinschaftsanlage nicht bereits besteht, aber bis zur Inbetriebnahme der den Bedarf auslösenden Anlage hergestellt wird, ist Sicherheit für die voraussichtlichen Entstehungskosten in voller Höhe zu leisten.

## **§ 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 sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

(2) Der Stauraum darf 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- und Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(4) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 2.500 € pro Stellplatz festgesetzt.

(5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

(6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 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 her-

gestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden 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 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluß des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

## **§ 7**

### **Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 70 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

## **§ 8**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Weißenohe den 27. März 1998

Braun  
Erster Bürgermeister

Diese Satzung enthält folgende Änderungssatzungen:

1. Änderungssatzung vom 21.12.2001
2. Änderungssatzung vom 14.12.2017

## Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Alternative 1)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	zusätzl. Stellplätze für Besucher
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	2 Stpl. (je Wohnung)	
1.2	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 Stpl. (je Wohnung) zusätzl. 1 Stpl. je angefangene 25 qm Nutzfläche der Einliegerwohnung. Die errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl. Das gleiche gilt bei den nachstehenden Ziffern.	
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	ab 6 Wohneinheiten Wenn alle Stellplätze in festen Garagen oder Tiefgaragen angeordnet sind, ist bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen, je sechs angefangene Wohneinheiten, ein Besucherstellplatz auf der Freifläche zu errichten.
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stpl. je Wohnung	1 Stpl. je angefangene 3 Wohnungen
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	
1.6	Wohnheime	1 Stpl. je Bewohner	1 Stpl. je 10 Bewohner
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 150 qm Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 20 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 4 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 30 qm Nutzfläche

### 3 Verkaufsstätten

- |     |                                   |                              |  |
|-----|-----------------------------------|------------------------------|--|
| 3.1 | Läden, Waren- und Geschäftshäuser | 1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten | 1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche jedoch mind. 2 Stpl. je Laden. Ist die Lagerfläche größer als 10 % der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziff. 5.2 zu berechnen. |
| 3.2 | Verbrauchermärkte Einkaufszentren | 1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten | 1 Stpl. je 10 qm Verkaufsnutzfläche. Ist die Lagerfläche größer als 10 % der Verkaufsnutzfläche, so ist für die Mehrfläche ein Zuschlag nach Ziff. 5.2 zu berechnen.                               |

### 4 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

- |     |  |                              |   |
|-----|--|------------------------------|---|
| 4.1 | Gaststätten  | 1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten | 1 Stpl. je 10 qm Nettogastraumfläche  |
| 4.2 | Hotels, Pensionen, Kurheime u. ähnl. Beherbergungsbetriebe                       | 1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten | 1 Stpl. je 2 Betten, f. zugehörigen Restaurationsbetrieb, Zuschlag nach 4.1 |
| 4.3 | Diskotheken, Tanzlokale  | 1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten | 1 Stpl. je 2 Sitzplätze   |
| 4.4 | Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Spielothek, Spielhalle) | 1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten | 1 Stpl. je 5 qm Nutzfläche  |

### 5 Gewerbliche Anlagen

- |     |   |   |  |
|-----|---|---|--|
| 5.1 | Handwerks- u. Industriebetriebe                           | 1 Stpl. je 50 qm Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte<br>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. | 1 Stpl. je angefangene 100 qm Nutzfläche |
| 5.2 | Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsstellen | 1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte  |  |

	plätze	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.
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand
5.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz
5.5	Automatische Kraftfahrwaschanlage	5 Stpl. je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mind. 10 Kraftfahrzeuge
5.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz