



GEMEINDE RÖTTENBACH

Landkreis Roth

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

(Stellplatz- und Garagensatzung)

Stand: 11.07.2022

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung

Stellplatz- und Garagensatzung

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S 74) i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), erlässt die Gemeinde Röttenbach folgende

S a t z u n g

§ 1

Geltungsbereich und Begriffsdefinition

Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Röttenbach, soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen ausdrücklich abweichende Festsetzungen getroffen werden.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,

- wenn Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zu- oder Abfahrtverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum, auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3

Anzahl der Garagen und Stellplätze

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Anlage 1 zu dieser Satzung. Ist eine Nutzung nicht in Anlage 1 aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.

- (2) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (3) 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.
- (4) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung, wenn er nicht mindestens 5,00 m Länge und 2,50 m Breite aufweist.
- (5) 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.
- (6) Die Stellplätze müssen mit der Ingebrauchnahme der die Stellplatzpflicht auslösenden Anlage nach § 2 zur Verfügung stehen und solange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgeblichen Verhältnisse nicht ändern. Bei einer teilweisen Ingebrauchnahme der Anlage müssen die auf den Anlagenteil entfallenden Stellplätze zur Verfügung stehen.

§ 4

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzpflicht wird erfüllt durch Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).
- (2) Die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist auch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).
- (3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 1 oder 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 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.
- (2) Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Anlagen für mehr als 10 PKWs sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- (3) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKWs mindestens 3 m, einzuhalten. Der Stauraum darf weder eingefriedet noch in sonstiger Weise abgegrenzt werden. Bei seitlicher Einfahrt ist ein mindestens 50 cm breiter Grundstücksstreifen vom öffentlichen Straßenbereich / Gehweg anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
- (4) Bei der Anordnung von Stellplätzen bzw. Garagen in Gruppen (4 oder mehrere Plätze) sind diese über eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (5) Stellplätze für Besucher sowie gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich auch in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Stellplätze sind entsprechend zu kennzeichnen und ihre Auffindbarkeit ist eventuell durch Hinweiszeichen zu erleichtern.

§ 6

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösevertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf einem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.
- (2) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Bei Bauvorhaben, die im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelt werden, ist der Ablösevertrag vor der Mitteilung der Gemeinde nach Art. 58 Abs. 3 Satz 4 BayBO bzw. vor Ablauf der Monatsfrist nach Art. 58 Abs. 3 Satz 5 BayBO abzuschließen.
- (3) Der Ablösebetrag ist einen Monat nach Ingebrauchnahme der die Stellplatzpflicht auslösenden Anlage nach § 2 zur Zahlung fällig. Bei einer teilweisen Ingebrauchnahme der Anlage ist der Teil des Ablösevertrags zur Zahlung fällig, der auf den in Gebrauch genommenen Anlagenteil entfällt. Die vollständige oder teilweise Ingebrauchnahme ist der Gemeinde vom Bauherrn unverzüglich zu melden.

§ 7
Ablösebeträge

Der Ablösebetrag pro Stellplatz beträgt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Röttenbach 15.000,00 EUR (auch im Bereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und von Satzungen nach § 34 BauGB, wenn darin keine gegenteiligen Festsetzungen getroffen sind).

§ 8
Abweichungen

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

§ 9
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.08.2022 in Kraft.

Röttenbach, 11.07.2022
Gemeinde Röttenbach



Schneider
Erster Bürgermeister



Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	zusätzl. Stellplätze für Besucher
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	2 Stpl. je Wohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	für je 6 Wohneinheiten 1 weiteren Stpl.
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stpl. je Wohnung	1 Stpl. je angefangene 3 Wohnungen
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1. Stpl. je Wohnung	-

2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allg.	1 Stpl. je 35 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Stpl. je 150 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- und Beratungsräume, Arztpraxen u dgl.)	1 Stpl. je 35 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche

3	Verkaufsstätten		
3.1	Laden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 2 Beschäftigte	1 Stpl. je 30 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden

4	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
4.1	Gaststätten	1 Stpl. je 2 Beschäftigte	1 Stpl. je 10 m ² Nettogastraumfläche
4.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und ähnliche Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Beschäftigte	1 Stpl. je 2 Betten, für dazugehörigen Restaurationsbetrieb, Zuschlag nach 4.1
4.3	Diskotheiken, Tanzlokale	1 Stpl. je 2 Beschäftigten	1 Stpl. je 2 Sitzplätze
4.4	Vergnügungstätten i S. v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Z. B. Spielothek, Spielhalle)	1 Stpl. je 2 Beschäftigten	1 Stpl. je 5 m ² Nutzfläche

5	Gewerbliche Anlagen		
5.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte	-
5.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m ² Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte	-
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- und Reparaturstand	-
5.4	Automatische Kraftfahrwaschanlage	5 Stpl. je Waschanlage	-
5.6	Kraftfahrwaschplätze zur Selbstreinigung	2. Stpl. je Waschplatz	-

Definitionen:**Verkaufsnutzfläche**

Verkaufsflächen inkl. Kassenbereich; ohne Theken- und Toilettenbereich, Buffet, Spielecke etc.

Nutzfläche

ohne Toiletten- und Empfangsbereich

Nettogastraumflächebeinhaltet den Gastraum und ggf. den Buffetbereich;
ohne Theken-, Küchen-, Personal-, Eingangs- und Toilettenbereich