



SATZUNG ÜBER DIE HERSTELLUNG VON STELLPLÄTZEN UND GARAGEN UND DEREN ABLÖSUNG DER GEMEINDE ÜCHTELHAUSEN

geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 12.07.2001

Aufgrund von Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erläßt die Gemeinde Üchtelhausen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde, soweit nicht in Bebauungsplänen entgegenstehende Festsetzungen enthalten sind.

§ 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 ausgewiesene 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.
- 8) Als Stellplatz gilt auch
 - a) ein Einstellplatz in einer Garage (§ 1 Abs. 6 Garagenverordnung - GaV) mit den Maßen entsprechend § 4 Abs. 1 GaV,
 - b) ein Carport (Stellplatz mit Schutzdach - § 1 Abs. 2 Satz 3 GaV).

§ 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) Die Stellplätze können auch auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe hergestellt werden, wenn seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt.
- (3) Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe.
- (4) 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 Anlage von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder
 - wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

- (5) Die zu einer Wohneinheit gehörenden Stellplätze müssen bei deren Bezugsfertigkeit fertiggestellt sein.

§ 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.
- (2) Stellplätze sind durch Bepflanzung 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.
- (3) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKWs mindestens 5 m, einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zum öffentlichen Verkehr weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.**
- (4) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt mit max. 6 m Breite an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (5) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

§ 6 Ablösung der Stellplatz- und Garagenpflicht

- (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) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf **2.500,- Euro** pro Stellplatz festgesetzt.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist einen Monat nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zur Zahlung fällig.

- (5) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach In-Kraft-Treten 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 hergestellt 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 Abweichungen

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

§ 8 In-Kraft-Treten

- geändert -

ANLAGE ZU § 3 STELLPLATZBEDARF

RICHTZAHLEN FÜR DEN STELLPLATZBEDARF

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Zusätzl. Stellplätze für Besucher
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	2 Stpl. (je Wohnung)	
1.2.	Einliegerwohnung	1 Stpl. bis 50 m ² Wohnfläche 2 Stpl. bei über 50 m ² Wohnfläche	
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	1 Stpl. je angefangene 5 Wohnungen
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
2	Ü		
2.1	Büro u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 150 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 20 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 4 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 30 m ² Nutzfläche
3.0	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten mindestens 2 Stpl. je Laden	1 Stpl. je angefangene 10 m ² Verkaufsnutzfläche
3.2	Einkaufszentren, SB-Verkaufseinrichtungen mit anteilmäßig hohem Nicht-Lebensmittel-Sortiment	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je angefangene 10 m ² Verkaufsnutzfläche
3.3	Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscountmärkte	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je angefangene 10 m ² Verkaufsnutzfläche
3.4	Geschäftshäuser mit sehr geringem Besucherverkehr (z. B. Möbelhaus)	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je angefangene 60 m ² Verkaufsnutzfläche
4	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
4.1	Gaststätten	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je angefangene 10 m ² 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 angefangene 5 m ² Nutzfläche

5 Gewerbliche Anlagen				
5.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je angefangene 100 m ² Nutzfläche	
5.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungen- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m ² Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigten		
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		
6 Sportstätten				
6.1	Sportplätze ohne Besucherplätze, z. B. Trainingsplätze	1 Stpl./250 m ² Sportfläche		
6.2	Sportplätze mit Sportstadion mit zusätzl. Besucherplätzen	1 Stpl./250 m ² Sportfläche 1 Stpl./12 Besucherplätze		
6.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl./50 m ² Hallenfläche		
6.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl./50 m ² Hallenfläche zusätzl. 1 Stpl. je 12 Besucherplätze		
6.5	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl./Spielfeld		
6.6	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl./Spielfeld zusätzlich 1 Stpl./12 Besucherplätze		
6.7	Minigolfplätze	6 Stpl./Minigolfanlage		
6.8	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl./Bahn		
7 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung				
7.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sonder- volksschulen	1 Stpl./30 Schüler		
7.2	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 Stpl./25 Kinder, jedoch mindestens 2 Stpl.		2 Stellplätze je Gruppe
7.3	Jugendfreizeitheimen und dgl.	1 Stpl./15 Besucherplätze		

ABLÖSUNGSVERTRAG FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

zwischen der Gemeinde Üchtelhausen
vertreten durch den 1. Bürgermeister _____

und Herrn/Frau/Firma _____
im Folgenden als „Bauherr“ bezeichnet,
wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Baumaßnahme

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Flur Nr. _____ der
Gemarkung _____
folgende Baumaßnahme durchzuführen: _____

§ 2 Stellplatz- und Garagenbaupflicht

Das Bauvorhaben löst gem. Art. 52 BayBO i.V.m. der gemeindlichen Satzung einen Bedarf von _____ Stellplätzen aus. Dies ist für _____ Stellplatz/Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in gesetzlich noch zulässiger Nähe (Art. 53 Abs. 4 BayBo) nicht möglich. Deshalb ist /sind gem. Art. 53 Abs. 1 BayBO _____ Stellplatz/Stellplätze abzulösen.

§ 3 Ablösungsbetrag

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung verpflichtet sich der Bauherr, der Gemeinde je Stellplatz einen Ablösebetrag in Höhe von 2.500,- - Euro, insgesamt also _____ Euro zu zahlen.

§ 4 Fälligkeit des Ablösungsbetrages

- (1) Der in § 3 festgelegte Ablösungsbetrag wird einen Monat nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zur Zahlung fällig.
- (2) Kommt der Bauherr mit der Zahlung in Verzug, so sind von ihm Verzugszinsen in Höhe von 2 vom Hundert über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu zahlen.

§ 5 Verwendung des Ablösungsbetrages

- (1) Die Ablösebeträge werden gem. Art. 53 Abs. 1 BayBO verwendet.
- (2) Die Stellplätze sind innerhalb eines angemessenen Zeitraums, der je nach Lage der Herstellungsmöglichkeiten auch mehrere Jahre betragen kann, fertigzustellen. Dies gilt entsprechend für andere Verwendungsmöglichkeiten im Sinne von Art. 53 Abs. 1 Satz 4 BayBO.
- (3) Dem Bauherrn ist bekannt, daß er aufgrund der Zahlung des Ablösebetrags keinen Anspruch auf bestimmte Stellplätze erwirbt.

§ 6 Zwangsvollstreckung

Der Bauherr unterwirft sich wegen der Leistung des Ablösungsbetrages der sofortigen Vollstreckung aus diesem Vertrag, wenn die Zahlungsfristen nicht eingehalten werden.

§ 7 Rücktritt

- (1) Ein Rücktritt von dieser Vereinbarung ist außer nach Art. 60 BayVwVfG nur in folgenden Fällen möglich:
- Die Baugenehmigung wird nicht erteilt.
 - Der Bauantrag wird vor Bestandskraft der Baugenehmigung zurückgenommen.
 - Die Baugenehmigung erlischt gemäß Art. 77 BayBO bzw. wird zurückgegeben und die abgelösten Stellplätze wurden nicht auf ein anderes Vorhaben angerechnet.
- (2) Ein Rücktritt ist nicht schon deshalb möglich,
- weil der Bauherr nicht mehr Eigentümer der Anlage ist,
 - weil die Stellplatzpflicht aus anderen als den in Absatz 1 genannten Gründen wegfällt,
 - weil die abgelösten Stellplätze wegen der Grundstücksbezogenheit der Stellplatzpflicht auf andere Nutzungen angerechnet werden.
- (3) Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn es nicht spätestens 12 Monate nach erstmaliger Kenntnis des Rücktrittsgrundes schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt wird. Zinsansprüche sind im Falle eines Rücktrittes ausgeschossen.

§ 8 Vorbehaltsklausel

Die Ablösung der Stellplatzpflicht bezieht sich allein auf die nach Art. 52 BayBO i.V.m. der gemeindlichen Satzung erforderlichen Stellplätze. Setzt die bestandskräftige Baugenehmigung für das genannte Bauvorhaben eine geringere als die in § 2 genannte Stellplatzzahl fest, so verringert sich die Zahlungspflicht auf die Ablösungssumme, die sich gemäß der in der Baugenehmigung festgesetzten Stellplatzzahl ergibt.

Üchtelhausen,

Gemeinde Üchtelhausen
Katzenberger. 1. Bürgermeister

Bauherr