

## **Bekanntmachung**

Der Marktgemeinderat Laaber hat in seiner Sitzung vom 25.04.2016 nachfolgende

### **Satzung**

#### **über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS -) vom 25.04.2016**

beschlossen:

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung – BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), erlässt die Marktgemeinde Laaber folgende Satzung:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

#### **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen besteht entsprechend des Art. 47 Abs. 1 BayBO, wenn bauliche oder andere Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder - wenn durch die Änderung baulicher Anlagen oder deren Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.

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

- 1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 Abs.1 i.V.m. Abs.2 Satz 2 BayBO zu erstellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlen 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 Vorhaben mit vergleichbarem Stellplatzbedarf 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 Anlieferverkehr 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) Die Anzahl der nach vorstehenden Absätzen erforderlichen Garagen und Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf steht.

#### **§ 4 Möglichkeiten zum Erfüllen der Stellplatzpflicht**

- 1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch die Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).
- 2) Die Herstellung ist auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck 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 von Absatz 2 nicht errichtet werden, wenn
  - aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Grundstück 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 Garagen und Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage oder mit der Nutzungsänderung der baulichen Anlage zur Verfügung stehen.

## § 5 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- 1) Stellplätze sind entsprechend ihrer Nutzung und der gestalterischen Erfordernisse zu befestigen. Dabei sollen, um einer Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, versickerungsfähige Befestigungen (z.B. Schotter oder Pflasterrasen) verwendet werden.  
Besondere Vorschriften zum Schutz des Bodens und des Grundwassers bleiben unberührt.
- 2) Soweit dies die örtlichen Verhältnisse zulassen,
  - sind Garagen und Stellplätze mindestens mit Sträuchern einzugrünen,
  - sind mehr als vier zu einer Anlage zusammengefasste Garagen bzw. Stellplätze zusätzlich mit Bäumen, Sträuchern oder Pflanzzeilen zu durchgrünen und zu gliedern.
  - ist zusätzlich ab und für je zehn Einheiten einer Garagen- bzw. Stellplatzanlage mindestens ein standardgerechter Großbaum (mindestens 15 m Wuchshöhe) mit angemessenem Standraum (evtl. Baumscheibe) zu pflanzen. Der Großbaum hat bei der Pflanzung mindestens einen Durchmesser von 12 cm aufzuweisen.
- 3) Mehr als vier zusammenliegende Garagen bzw. Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- 4) Die Entwässerung der Stellplätze bzw. Zufahrten darf nicht über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Soweit dies möglich ist, sollte das anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung zugeführt werden.
- 5) Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

## § 6 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- 1) Kann der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen, so kann die Verpflichtung nach § 2 auch dadurch erfüllt werden, dass er die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen in angemessener Höhe übernimmt. Die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.
- 2) Die Gemeinde kann die Ablösung ganz oder teilweise verlangen, wenn oder soweit die Stellplätze oder Garagen nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder der örtlichen Bauvorschriften auf dem Baugrundstück oder in der Nähe nicht errichtet werden dürfen.
- 3) Die Ablösung wird durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages erfüllt. In diesem Ablösungsvertrag werden der Ablösebetrag und die Fälligkeit festgesetzt.
- 4) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei genehmigungsfreien Vorhaben - vor Baubeginn abzuschließen.
- 5) Zur Zahlung des Ablösebetrages ist der Bauherr verpflichtet, bei bestehender baulichen Anlagen der Eigentümer.

## § 7 Ablösebetrag

Die Höhe der Ablösebeträge bemisst sich nach den Kosten eines neu zu schaffenden Stellplatzes, und zwar auf 4.000,00 €.

## § 8 Abweichungen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Laaber nach Art. 63 BayBO Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Marktgemeinde.

## § 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Marktgemeinde Laaber  
Laaber, den 25.05.2016  
gez. Schmid  
1. Bürgermeister

### Anlage zu § 3 zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung (GaStS) - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf -

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucher
1.0	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser mit nur <b>1 WE</b> (Wohneinheit)	<b>2 Stellplätze</b>	

1.1.1	Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern bis zu einer Größe von <b>40 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche, wenn <b>mehr als 40 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche der Einliegerwohnung	wie vor, jedoch für die Einliegerwohnung <b>1 Stellplatz</b> <b>2 Stellplätze</b>	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen <b>ab 4 WE</b>	<b>2 Stellplätze je WE</b>	<b>15 v. H.</b>
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen <sup>(1)</sup>	<b>0,5 Stellplätze je WE</b>	1 Stellplatz je angefangene 2 Wohnungen
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	<b>1 Stellplatz je WE</b>	
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	<b>1 Stellplatz je 4 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze</b>	<b>75 v. H.</b>
<b>2.0</b>	<b>Gebäude mit Büro- Verwaltungs- und Praxisräumen <sup>(2)</sup></b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	<b>1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze</b>	<b>20 v. H.</b>
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalterabfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Banken u. dgl.)	<b>1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze</b>	<b>75 v. H.</b>
<b>3.0</b>	<b>Verkaufsstätten <sup>(2) + <sup>(3)</sup></sup></b>		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	<b>1 Stellplatz je 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	<b>75 v. H.</b>
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Fachmärkte, Lebensmitteldiscount und SB-Warenhäuser	<b>1 Stellplatz je 15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b>	<b>90 v. H.</b>
<b>4.0</b>	<b>Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe</b>		
4.1	Gaststätten	<b>1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Nettogastrauraumfläche, jedoch mindestens 5 Stellplätze</b>	<b>75 v. H.</b>
4.1.1	Gaststätten mit Biergärten bzw. sonstigen Freischankflächen	<b>wie vor, jedoch 1 weiterer Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Freischankfläche, soweit diese die Nettogastrauraumfläche übersteigt</b>	<b>90 v. H.</b>
4.2	Hotels, Pensionen und sonstige Beherbergungsbetriebe	<b>1 Stellplatz je 4 Betten, für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach Nr. 4.1</b>	<b>75 v. H.</b>
4.3	Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Spielothek, Spielhalle)	<b>1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche und zusätzliche 1 Stellplatz für einspurige Kraftfahrzeuge je 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	<b>90 v. H.</b> <b>90 v. H.</b>
<b>5.0</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
5.1	Handwerks- und Industriebetrieb <sup>(4)</sup>	<b>1 Stellplatz je 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte</b>	<b>10 – 30 v.H.</b>
5.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze <sup>(4)</sup>	<b>2 Stellplätze je 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte</b>	
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	<b>6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand</b>	
5.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	<b>8 Stellplätze je Pflegeplatz</b>	

<sup>(1)</sup> Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein.

<sup>(2)</sup> Flächen für Kantinen, Erfrischungs- und Sozialräume und ähnliches bleiben außer Ansatz.

<sup>(3)</sup> Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsfläche, so ist ein Zuschläge von 2 Stellplätzen (wie Nr. 5.2) zu erbringen.

<sup>(4)</sup> 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.