

Satzung

über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS) in der Gemeinde Graben

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Graben folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Bemessung und Herstellung genehmigungspflichtiger und genehmigungsfreier Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO), deren Nachweis gemäß Art. 47 BayBO, sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO (Ablösung von Stellplätzen).

§ 2 Richtzahlen für Stellplätze

1. Im Gemeindegebiet von Graben gelten die für den Vollzug des Art. 47 BayBO vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren bekanntgegebenen Richtzahlen bzw. deren Mittelwerte gemäß der Anlage zu § 20 GaStellV in der jeweils gültigen Fassung, soweit nachstehend keine Konkretisierung erfolgt.
2. Für Gebäude mit Wohnungen sind für jede Wohneinheit (Wohnung) zwei Stellplätze zu errichten. Einliegerwohnungen gelten als selbstständige Wohneinheit. Bei Beherbergungsbetrieben ist für jedes Zimmer ein 1 Stellplatz zu errichten.
3. Bei Bauvorhaben, die nach Art. 47 BayBO, § 20 GaStellV und dieser Satzung einen Stellplatzbedarf von mehr als 12 Stellplätzen auslösen, sind mindestens 50% der Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.
4. Besucherstellplätze sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen. Sie müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben und dürfen weder durch Teilung noch Bildung eines Sonderrechtes der Besucherbenutzung entzogen werden. Besucherstellplätze in Sammelanlagen müssen frei zugänglich sein.
5. Bei Bedarf sind außerdem zusätzliche Stellflächen für einspurige Fahrzeuge bereitzustellen.

Bei der Berechnung ist die Stellplatzzahl rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und das Endergebnis durch arithmetische Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die entsprechenden Stellplatzzahlen zu addieren.

§ 3 Stellplatznachweis

1. Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlage nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze, einschließlich der Zu- und Abfahrten, vorhanden sind oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen auch im Lageplan enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen.
2. Neben der zeichnerischen Darstellung gem. Abs. 1 sind in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzzahl (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher etc.) und die für die Berechnung relevanten Faktoren (Wohnfläche, Nutzflächen, Beschäftigtenzahl etc.) aufzunehmen.

§ 4 Herstellung von Stellplätzen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe

1. Die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks (in nicht mehr als 150 m fußläufiger Entfernung) ist zulässig, wenn das Grundstück dafür geeignet ist und seine Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Gemeinde Graben rechtlich gesichert ist.
2. Die Benutzung des Grundstücks ist dann rechtlich gesichert, wenn im Grundbuch eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen ist, die auch die Zufahrt mit umfasst, und sich in der Dienstbarkeitsurkunde sowohl Bauherr als auch Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüber der Gemeinde Graben schriftlich verpflichten, die Grunddienstbarkeit nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Graben zu ändern. Diese Sicherung ist auch dann erforderlich, wenn der Bauherr Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die Stellplätze nachgewiesen werden sollen.

§ 5 Ablösung

1. Eine Ablösung gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 der Bayer. Bauordnung kommt nur in Betracht, wenn die Anlegung von Stellplätzen oder die Errichtung von Garagen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes nicht möglich oder ortsplanerisch nicht vertretbar ist.
2. Eine Ablösung entfällt bei Einzelhandelsgeschäften mit mehr als 500 qm Verkaufsfläche sowie bei Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Spielhallen etc.).
3. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
4. Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 5.200 € pro Stellplatz festgelegt.

5. Der Ablösungsbetrag wird innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung 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 10 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 Ablössungssumme aufgrund der Anzahl der weggefallenen oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Bemessungsgrundlage für die Rückforderung ist der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/10. Nach ablaufendem 10. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

§ 6 Gestaltung der Einstellplätze

Stellplätze sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sind ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z. B. offenfugige Pflasterbeläge, Pflasterrasen, Rasengittersteine, Schotter, etc.) zu verwenden. Für die Stellflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

Außerdem gelten für die Gestaltung der Stellplätze folgende weitere Grundsätze:

1. Für jeden einzelnen Stellplatz muss jederzeit eine unbehinderte Zufahrt gewährleistet sein.
2. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Kfz-Stellplätzen sind einzugrünen und für je zehn Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
3. Stauräume vor Garagen müssen aus Gründen der Gestaltung und Sicherheit eine Mindestdiefe von 6 m aufweisen. Diese Fläche kann nicht für die Anlegung eines Stellplatzes genutzt werden. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden. Er darf auch nicht durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden. Die Gemeinde wird bei Carports (Stellplätze mit Schutzdächern ohne Seitenwände) im Gegensatz zu offenen und geschlossenen Garagen eine Ausnahme vom Erfordernis des Stauraumes gewähren.
4. Mehr als 2 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
5. Duplex-Garagen sind weder in Tiefgaragen noch oberirdisch zulässig.

§ 7 Konkurrierende Satzungen

Die in Bebauungsplänen und sonstigen Ortssatzungen angeführten Regelungen zum Stellplatznachweis werden von den Bestimmungen dieser Satzung nicht berührt.


§ 8 Abweichungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann gemäß Art. 63 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 13.12.2021 in Kraft. Die Stellplatzsatzung vom 18.09.2014 tritt außer Kraft.

Graben, den 09.12.2021


Andreas Scharf
1. Bürgermeister

