

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

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) in Verbindung mit Art. 98 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2, Abs. 4 i.V.m. Art. 58 und 59 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) erlässt die Gemeinde Kumhausen folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Kumhausen. In Gemeindegebieten für die verbindliche Bebauungspläne bestehen, gelten hinsichtlich der Stellplatzfestsetzungen die im jeweiligen Bebauungsplan festgelegten Ausführungen. Diese Satzung gilt auch dann, wenn in verbindlichen Bebauungsplänen kein bestimmter Stellplatzschlüssel anwendbar ist.

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

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht

- wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
- wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder Ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 59 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde (Art. 58 Abs. 2 und 3 BayBO).

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

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 58 Abs. 6 Satz 1 BayBO).
- (2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung, die Stellplätze auf eigenem oder fremden Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt (Art. 58 Abs. 6 Satz 2 BayBO). Der Stellplatznachweis auf einem fremden oder anderen, als dem Baugrundstück ist durch Eintragung einer

Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers des Baugrundstückes und durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Kumhausen auf Dauer im Grundbuch abzusichern.

- (3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Abs. 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 oder die Verkehrssicherheit nicht gegeben ist,
  - die Lärmvermeidung Vorrang hat oder sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.
- (4) Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch Beteiligung an einer privaten Gemeinschaftsanlage i.S.d. Art. 56 BayBO auf dem Baugrundstück oder in der Nähe. Für die Herstellung, die Unterhaltung und die Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen, die in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, gelten die Art. 56 und 57 BayBO. Soweit die Gemeinschaftsanlage nicht bereits besteht oder bis zur Inbetriebnahme der den Bedarf auslösenden Anlage hergestellt wird, ist Sicherheit für die voraussichtlichen Entstehungskosten in voller Höhe zu leisten.

#### **§ 4**

#### **Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen Bauherr und der Gemeinde Kumhausen und Bezahlung des Ablösungsbetrages 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 2.500,00 € pro Stellplatz festgesetzt.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist bei Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung, jedoch bei bereits erfolgter Nutzung – auch ohne Baugenehmigung (z. B. Schwarzbau) – oder wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist spätestens innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Ablösungsvertrages zur Zahlung fällig.
- (5) 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 hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme nach der Anzahl der wegfallenden oder

nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung ist der vom 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. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht. Die Rückforderung ist schriftlich zu beantragen.

## **§ 5** **Stellplatzbedarf**

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 58 BayBO herzustellenden Stellplätze ist nach den in der Anlage 1 festgelegten Richtzahlen zu berechnen.
- (2) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen gem. Bek. des Bay. StMI v. 12.02.1978, Nr. II B 4-9134-79 (MABl. S. 181/79), 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 Radfahrer, Mofafahrer u.ä. 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 getrennter Nutzung möglich (Doppelnutzung).
- (7) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinn dieser Satzung.

## **§ 6** **Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen**

- (1) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein; sie dürfen grundsätzlich nicht in der Tiefgarage nachgewiesen werden.
- (2) Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie ohne besondere Ortskenntnisse auffindbar sind.

- (3) Im Vorgartenbereich (5 m-Bereich zwischen Straße bzw. Gehweg und Gebäuden) sind Garagen unzulässig; Ausnahme: wenn der Bebauungsplan in diesem Bereich Garagen vorsieht oder die Zufahrt zu Garage parallel zur Erschließungsstraße erfolgt und der notwendige Stauraum eingehalten wird.
- (4) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (5) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellplatzflächen vorzusehen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw's sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- (6) Im übrigen gelten bei der Anlegung von Stellplätzen und Garagen die Maße nach der Garagenverordnung (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen) sowie nach den anerkannten Regeln der Baukunst. Als Mindestmaß gilt eine Stellplatzfläche von 5 Meter x 2,50 Meter.
- (7) Die Stellplätze sind soweit wie möglich mit einem wasserdurchlässigen Belag (Pflaster, Rasengittersteine, o.ä.) zu versehen. Die Entwässerung des Dachrinnen- und sonstigen Regen- bzw. Niederschlagswassers hat für Garagen und Stellplätze durch eine eigenen Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen, falls nicht die Beschaffenheit des Untergrundes eine Versickerung verbietet. Auf dem Garagenvorplatz ist ein Gully anzuordnen; das gilt sowohl im Falle der Versickerung als auch bei Ableitung in den Kanal. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (8) Der Garagenvorplatz soll straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- (9) Die Absenkung der Bordsteine hat auf Kosten der jeweiligen Bauherren oder Grundstückseigentümer, die eine Zufahrt errichten, zu erfolgen. Evtl. erforderliches Versetzen von Straßenbäumen und -sträuchern oder von Beleuchtungsmasten oder ähnlichem, hat ebenfalls auf Kosten der jeweiligen Bauherren oder Grundstückseigentümer zu erfolgen. Dies gilt auch für das Versetzen bzw. Ändern der Kanalanschlüsse, sowie alle Ver- und Entsorgungsanlagen.
- (10) Vor Garagen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkw's mindestens 5 Meter, einzuhalten.
- (11) Die Vorschriften nach Art. 54 BayBO über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen zur Benutzung durch Behinderte, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern sind zu beachten. Die Anzahl der erforderlichen Behindertenparkplätze wird von der Gemeinde Kumhausen im Einzelfall festgelegt.

## **§ 7** **Tiefgaragen und Duplexgaragen**

- (1) In der Tiefgarage dürfen höchstens 2/3 der notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Die übrigen nachzuweisenden Stellplätze sind als Außenstellplätze für Besucher anzulegen.
- (2) Duplex-Garagen (mehrstöckige Garagen) werden nur in Tiefgaragen ab mind. 10 Stellplätze zugelassen (nicht bei Einzelgaragen).
- (3) Duplex-Stellplätze in Tiefgaragen dürfen nur einen Anteil von 50 % der Tiefgaragenstellplätze aufweisen.
- (4) Für Besucherstellplätze sind Duplex-Garagen ausgeschlossen.
- (5) Bei der Ausweisung von Stellplätzen in einer Tiefgarage für eine gewerbliche Nutzung darf diese während der Arbeits-, Geschäfts- oder Öffnungszeiten nicht geschlossen werden. Die Zufahrtstore sind in diesen Fällen geöffnet zu lassen.

## **§ 8** **Zeitpunkt der Herstellung**

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit oder Nutzung der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und solange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

## **§ 9** **Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Art. 77 Abs. 2 BayBO Abweichungen in Einvernehmen mit der Gemeinde Kumhausen erteilen.

## **§ 10** **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art. 89 Abs. 1 Ziffer 15 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der Bayerischen Bauordnung ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung oder die örtliche Bauvorschrift auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Bei Zuwiderhandlung gegen die Vorschrift dieser Stellplatzsatzung ist ein Bußgeldtatbestand nach Art. 89 Abs. 1 Ziffer 15 BayBO erfüllt.

**§ 11**  
**Übergangsregelung**

Bei Um- und Anbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden wird für die neu zu schaffenden oder umgenutzten Räume diese Satzung zugrundegelegt. Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt der baurechtlichen Entscheidung. Für bestehende baurechtliche Genehmigungen besteht Bestandsschutz.

**§ 12**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01. August 2002 in Kraft.

Kumhausen, 16. Juli 2002



Nagl  
1. Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk:**

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung wurde in der Verwaltung zur Einsichtnahme am 16. Juli 2002 niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln (Kumhausen, Obergangkofen, Hoheneggkofen und Preisenberg) hingewiesen. Die Anschläge wurden am 17. Juli 2002 angeheftet und am 05. August 2002 wieder abgenommen. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen in der Landshuter Zeitung am 23. Juli 2002, Seite 12.

## **Anlage zu § 5:**

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, soweit abweichend von den Richtzahlen des Bayer. Staatsministeriums des Innern

### **1. Wohngebäude:**

#### **1.1 Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit 1 WE**

- 2 Stellplätze

#### **1.2 Zweifamilienhäuser je WE**

- 1,5 Stellplätze

#### **1.3 Mehrfamilienhäuser und Häuser einer Hausgruppe je WE**

- 1,5 Stellplätze (ungerade Endsummen werden aufgerundet)

### **2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**

#### **2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein \*1)**

- je 30 qm Nettonutzfläche 1 Stellplatz

#### **2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume (z.B. Steuer- und Rechtsanwaltskanzleien), Praxen und dergleichen**

- je 20 qm Nettonutzfläche 1 Stellplatz
- jedoch mindestens 1 Stellplatz je Aufenthaltsraum

### **3. Verkaufsflächen**

#### **3.1.1 Läden, Waren- und Geschäftshäuser bis 400 qm Nettoverkaufsfläche**

- je 30 qm Nettoverkaufsfläche 1 Stellplatz \*2) \*3)

#### **3.1.2 Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 400 qm Nettoverkaufsfläche**

- je 20 qm Nettoverkaufsfläche 1 Stellplatz \*3)

#### **3.2 Verbrauchermärkte / Einkaufszentren**

- je 10 qm 1 Stellplatz

### **4. Sportstätten**

#### **4.1 Gewerbliche Sportstätten, Fitness-Studios, Tennishallen und ähnliches**

- mit Sportgeräte je 20 qm Bruttonutzungsfläche 1 Stellplatz
- ohne Sportgeräte je 40 qm Bruttonutzungsfläche 1 Stellplatz

## **5. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**

### **5.1 Gaststätten**

- je 10 qm Nettogasträumfläche 1 Stellplatz

### **5.2 Hotels, Pensionen, Kurheime u. a. Beherbergungsbetriebe**

- je Zimmer 1 Stellplatz \*3)  
(für zugehörige Restaurationsbetriebe Zuschlag nach 5.1 unter Anrechnung der Wechselnutzung)

### **5.3 Diskotheken, Pubs, Bistros, Bars, Tanzlokale und sonstige Vergnügungsstätten**

- je 5 qm Nettonutzungsfläche 1 Stellplatz \*3)

## **6. Gewerbliche Anlagen**

### **6.1 Handwerks- und Industriebetriebe**

- je 50 qm Nettonutzungsfläche 1 Stellplatz \*4) \*5)

### **6.2 Lagerräume, Lagerplätze \*6), Ausstellungsfläche**

- je 890 qm 1 Stellplatz \*4)

### **6.3 Kraftfahrzeugwerkstätten**

- je Wartungs- und Reparaturstand 6 Stellplätze

### **6.4 Tankstellen mit Pflegeplätzen**

- je Pflegeplatz 6 Stellplätze

### **6.5 Kraftfahrzeugwaschplätze**

- je Waschplatz 5 Stellplätze

Im übrigen gelten die Richtzahlen des Bayer. Staatsministeriums des Innern.

\*1) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u.a. bleiben außer Betracht.

\*2) Eine erforderliche Ladezone findet keine Anrechnung auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze.

\*3) Die Besucherstellplätze (davon 75 %) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.

\*4) Bei offensichtlichem Missverhältnis günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigte

\*5) Die Besucherstellplätze (davon 30 %) müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.

\*6) Nur selbständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 % der Nutzfläche bleiben unberücksichtigt.