



Gemeinde Durach

Satzung

über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen vom 16.04.2021 (*Stellplatz- und Garagensatzung*)

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-B), *zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)*, erlässt die Gemeinde Durach folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das Gemeindegebiet der Gemeinde Durach mit Ausnahme der Gemeindebereiche, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 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. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum unter der Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.
- (2) Die Gemeinde Durach kann aus Gründen der Ortsgestaltung, des Umweltschutzes (z. B. Lärm- und Geruchsbelästigungen), der Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie des Verkehrsflusses statt Stellplätzen den Bau von Garagen und Tiefgaragen verlangen. Die Garagen sollen nach Möglichkeit in den Hauptbaukörper einbezogen oder mit diesem verbunden werden.

§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze ist nach dem in der Anlage 1 festgelegten Stellplatzbedarf (Richtzahlliste) zu berechnen. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Für bauliche Anlagen oder Nutzungen (Verkehrsquellen), 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. der Bek. des BayStMI v. 12.02.1978 Nr. II B 4-9134-79 (MABl. S. 181/189) zu ermitteln.

- (3) Ergibt die Stellplatzberechnung Bruchzahlen, so wird unter 0,5 Stellplatz bzw. Garage abgerundet; verbleibt nach der Berechnung ein Wert von 0,5 oder mehr wird auf einen vollen Stellplatz und Garage aufgerundet.
- (4) Für Anlagen mit regelmäßigen An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Motorrad, Moped) zu erwarten ist, sind zusätzliche Stellflächen 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) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls, nach der besonderen Art der Nutzung, oder nach dem Charakter des geschäftlichen Betriebs ein Mehrbedarf zu erwarten ist.
- (8) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 4

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Stellplätze und ihre Zufahrten sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sind ökologisch verträgliche und versickerungsfähige Befestigungsarten (z.B. aus Mineralbeton, Schotterrasen, Rasensteinen, als Drainpflaster oder als Pflaster aus Naturstein oder Betonstein mit Drain- bzw. Rasenfugen) zu verwenden.
- (2) Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (3) Nicht überdachte Stellplätze und Stellplätze in Garagen und Tiefgaragen sind mindestens 2,70 Meter (m) breit und 5,50 Meter lang herzustellen. Im Übrigen sind für die Größe der Stellplätze und der erforderlichen Zufahrts- und Rückstoßflächen die „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) und die eingeführten technischen Regeln in der jeweiligen Fassung entsprechend anzuwenden.
- (4) Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für 6 oder mehr Fahrzeuge sind durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 3 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- (5) Unmittelbar an der Grundstücksgrenze sind maximal 3 Stellplätze zulässig. Weitere Stellplätze sind durch Bepflanzungsstreifen mit einer Breite von mindestens 1 m zum Nachbargrundstück abzugrenzen.
- (6) Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Kraftfahrzeugen mind. 5 m, einzuhalten. Sichtdreiecke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zu beachten. Der Stauraum darf bei verkehrsintensiven Straßen (keine Anliegerstraßen) auf die Breite der Garage zur

öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen (z.B. Tor) abgegrenzt werden.

In Einzelfällen kann der Stauraum auf 3 m verkürzt werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

- (7) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (8) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein, sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen und dürfen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Sie müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben und dürfen weder durch Teilung noch Bildung eines Sonderrechtes der Besucherbenutzung entzogen werden.
Die Sicherung der vorstehenden Regelung erfolgt durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für den Freistaat Bayern bzw. für die Gemeinde Durach. Besucherstellplätze in Sammelanlagen müssen frei zugänglich sein und kenntlich gemacht werden.
- (9) Stellplätze für Verkaufsstätten müssen so angelegt werden, dass sie für Kunden gut erreichbar sind.
- (10) Bei allen Mehrfamilienhäusern, Wohnanlagen oder sonstigen Bauvorhaben, die einen erheblichen Stellplatzbedarf auslösen, ist mindestens ein Stellplatz so zu gestalten, dass bei Bedarf eine spätere Nutzung als Stellplatz für Schwerbehinderte möglich ist. Stellplätze für Schwerbehinderte sind entsprechend der DIN 18025 Teil 1 mit ausreichender Bewegungsfläche auszuführen. Die Bewegungsfläche kann als 1,50 m breite Grünfläche genutzt werden, vor der Längsseite der Kraftfahrzeuge ergibt die Bewegungsfläche eine Gesamtstellplatzbreite von 3,50 m. Stellplätze für Schwerbehinderte müssen im Eingangsbereich oder in Tiefgaragen in der Nähe von Aufzügen situiert sein.

§ 5

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (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 auf 6.500,00 € pro Stellplatz festgesetzt. Darin enthalten sind die Herstellungskosten und die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung 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 aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der 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.

§ 6 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzungen zuwiderhandelt.

§ 8 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 22.10.1997, zuletzt geändert am 09.03.2009 außer Kraft.
- (3) Bauanträge, Anträge auf Vorbescheid und Anträge auf Verlängerung nach Art. 69 Abs. 2 BayBO für Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten dieser Stellplatz- und Garagensatzung eingereicht wurden (Stichtag ist das Eingangsdatum), werden nach der bisherigen Stellplatz- und Garagensatzung vom 22.10.1997, zuletzt geändert am 09.03.2009, behandelt.
- (4) Bauvorhaben innerhalb von Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), die vor Inkrafttreten der vorliegenden Stellplatz- und Garagensatzung bereits Rechtsgültigkeit erlangt haben und keine Festsetzung über die Anzahl der erforderlichen Stellplätze enthalten, sind nach der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Stellplatzrichtlinie der Gemeinde Durach zu beurteilen.

Durach, 16. April 2021


Gerhard Hock
Erster Bürgermeister

