

## **Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)**

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Art. 52 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Leinach folgende Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge und deren Ablösung (Stellplatzsatzung).

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Leinach.
- (2) Festsetzungen in Bebauungsplänen über die Gestaltung, die Ausstattung, die Größe und die erforderliche Zahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge werden durch diese Satzung aufgehoben.

### **§ 2**

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

- (1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze gem. Art. 47 BayBO nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen herzustellen.
- (2) Gleiches gilt bei der Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung bezüglich des durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Stellplatzbedarfes.

### **§ 3**

#### **Anzahl der Garagen und Stellplätze**

- (1) Die erforderliche Zahl der Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge bestimmt sich nach der jeweils höchstens erforderlichen Zahl der Stellplätze, wie sie in der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV vom 30.11.1993 i.d.g.F.) festgelegt sind, soweit nachfolgend keine andere Regelung getroffen wird.
  - (2) Abweichend von Abs. 1 gelten folgende Richtzahlen:
    1. Für Wohngebäude mit einer Wohnung  
(z.B. Einfamilien- und Reihenhäuser, Doppelhaushälften) 2,0 Stellplätze
    2. Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen
      - für Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
je Wohnung 1,0 Stellplätze
      - für Wohnungen über 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
je Wohnung 2,0 Stellplätze
- ab 6 Wohnungen zusätzlich für Besucher 10 v.H.

- |   |   |
|---|---|
| 3. Büro- und Verwaltungsräume   | 1 Stellplatz je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche  |
| 4. Räume mit erheblichem Besucherverkehr<br>(Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume,<br>Arztpraxen und dergleichen) | 1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche<br>mindestens jedoch 3 Stellplätze           |
| 5. Läden, Waren- und Geschäftshäuser  | 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stellplätze je Laden |
- (3) Die erforderliche Zahl der Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles, nach der besonderen Art der Nutzung oder nach dem Charakter des geschäftlichen Betriebes ein Mehrbedarf zu erwarten ist.
- (4) Im Geltungsbereich des § 34 BauGB (Innerortsbereich) kann der Gemeinderat für Härtefälle Ausnahmen bezüglich der erforderlichen Anzahl der Garagen und Stellplätze vornehmen.
- (5) Bei Bedarf sind zusätzlich Stellplätze für einspurige Kraftfahrzeuge bereitzustellen.
- (6) Die nach Abs. 2 erforderliche Zahl von Stellplätzen ist rechnerisch auf eine Stelle hinter dem Komma zu ermitteln und durch arithmetische Auf- und Abrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die errechneten Zahlen vor der Auf- und Abrundung zu addieren.
- (7) Stauräume vor Garagen können für die Berechnung als Stellplatz nicht hinzugezogen werden.
- (8) Stauräume vor Garagen können für den Nachweis von Stellplätzen für Besucher nicht herangezogen werden.

#### **§ 4**

##### **Erfüllung der Stellplatzpflicht**

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).
- (2) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 1 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.

#### **§ 5**

##### **Stellplatznachweis**

- (1) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. Demnach müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden.

- (2) Neben der zeichnerischen Darstellung gemäß Abs. 1 ist in die Baubeschreibung jeweils eine Berechnung für die erforderliche Zahl der Stellplätze und der für die Berechnung relevanten Faktoren aufzunehmen.

## **§ 6**

### **Gestaltung der Stellplätze**

- (1) Die Garageneinfahrten, die Stellplatzzufahrten sowie die Park- und Stellplätze sollen als befestigte Vegetationsflächen mit versickerungsfähigen Belägen (bspw. Schotterrassen, Magerrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge) ausgeführt werden. Die Entwässerung der Stellplätze darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.
- (2) Anlagen für Stellplätze sollen eingegrünt werden. Stellplatzanlagen sollen durch Bäume gegliedert werden. Je fünf Stellplätze sollen mit einem ortstypischen standortgerechten Baum gegliedert werden.
- (3) Stellplätze für Verkaufsstätten müssen so angelegt werden, dass sie für die Besucher gut erreichbar sind. Behindertenparkplätze müssen im Eingangsbereich situiert sein.

## **§ 7**

### **Zeitpunkt der Herstellung**

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit 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.

## **§ 8**

### **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 3.500,-- € pro Stellplatz festgesetzt. Die Entscheidung über die Ablösung selbst obliegt dem Gemeinderat.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Für die Erfüllung des Ablösungsvertrages ist bei Unterschrift Sicherheitsleistung in Höhe der Ablösesumme zu erbringen.

## **§ 9**

### **Ausnahmen und Befreiungen**

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, Ausnahmen und Befreiungen nach Art. 63 BayBO von den Vorschriften dieser Satzung gewähren, wenn deren Durchführung im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

**§ 10**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Leinach, 16.12.2009

Uwe Klüpfel  
1. Bürgermeister