

## **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatzsatzung)**

**Vom 06.08.1996**

geändert durch 1. Änderungssatzung vom 28.06.2016

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 09.05.2016 (GVBl. S. 89), erlässt der Markt Essenbach folgende

### **Satzung:**

#### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Essenbach mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten. Diese Satzung gilt auch dann, wenn in verbindlichen Bebauungsplänen kein bestimmter Stellplatzschlüssel anwendbar ist.

#### **§ 2**

#### **Stellplatzbedarf**

- (1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 2 und 3 auf eine ganze Zahl festzustellen.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung des § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert am 25.04.2015 (GVBl. S. 148) und der Anlage hierzu für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.
- (3) Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind auch die insoweit erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und einspurige Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Anzahl richtet sich nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage.

- (4) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (7) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.

### **§ 3**

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

- (1) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein, sie sollen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
- (2) Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungs-betriebe sind so anzuordnen, dass sie ohne besondere Ortskenntnisse auffindbar sind.
- (3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (4) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellplatzflächen vorzusehen. Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätze ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungssteifen anzulegen.
- (5) Garagen sind mit einem Satteldach auszuführen.
- (6) Im Übrigen gelten bei der Anlegung von Stellplätzen und Garagen die Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
- (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 eigene 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 darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- (9) Die Absenkung der Bordsteine hat auf Kosten der jeweiligen Bauherrn oder Grundstückseigner, die eine Zufahrt errichten, zu erfolgen.

#### **§ 4 Tiefgaragen und Duplexgaragen**

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

#### **§ 5 Zeitpunkt der Herstellung**

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

#### **§ 6 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Essenbach erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet der Markt Essenbach..

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 3 errichtet.

## **§ 8 Übergangsregelung**

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

## **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. \*

Gemeinde Essenbach  
Essenbach, 06.08.1996

Wittmann  
Erster Bürgermeister

\* Diese Vorschrift betrifft das Inkrafttreten der Satzung in der ursprünglichen Fassung vom 06.08.1996. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der späteren Änderungen ergibt sich aus der jeweiligen Änderungssatzung.

## Anlage zu § 2 Abs. 1

### Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, soweit abweichend von den Richtzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV

#### 1. Wohngebäude

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

bis 200 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche 2 Stellplätze

ab 201 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche 3 Stellplätze

##### 1.2 Zwei- und Mehrfamilienhäuser

bis 40 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche je WE 1 Stellplatz

über 40 bis 75 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche je WE 1,5 Stellplätze

über 75 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche je WE 2 Stellplätze

über 150 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche je WE 3 Stellplätze

##### 1.3 Wochenend- und Ferienhäuser

je WE 1 Stellplatz, mind. jedoch 1 Stellplatz pro Haus

#### 2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume

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

je 30 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche 1 Stellplatz

2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigung-, Beratungsräume (z.B. Steuer- und Rechtsanwaltskanzleien), Praxen und dergleichen  
je 20 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche 1 Stellplatz

jedoch mindestens 1 Stellplatz je Aufenthaltsraum

#### 3. Verkaufsstätten

##### 3.1.1 Läden, Waren- und Geschäftshäuser bis 400 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche

je 30 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche 1 Stellplatz \*2) \*3)

##### 3.1.2 Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 400 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche

je 20 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche 1 Stellplatz \*3)

##### 3.2 Verbrauchermärkte / Einkaufszentren

je 10 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche 1 Stellplatz \*3)

#### 5. Sportstätten

##### 5.1 Gewerbliche Sportstätten, Fitness-Studios, Tennishallen und ähnliches

- mit Sportgeräten je 20 m<sup>2</sup> Bruttonutzfläche 1 Stellplatz

- ohne Sportgeräte je 40 m<sup>2</sup> Bruttonutzfläche 1 Stellplatz

## **6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**

6.1 Gaststätten je 10 m<sup>2</sup> Nettogasträumfläche 1 Stellplatz

6.2 Hotels, Pensionen, Kurheime u. a. Beherbergungsbetriebe  
je Zimmer 1 Stellplatz \*3)

(für zugehörige Restaurationsbetriebe Zuschlag nach 6.1 unter Anrechnung der Wechselnutzung)

6.3 Diskotheiken, Pubs, Bistros, Bars, Tanzlokale und sonstige Vergnügungsstätten  
je 5 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche 1 Stellplatz \*3)

## **9. Gewerbliche Anlagen**

9.1 Handwerks- und Industriebetriebe  
je 50 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche 1 Stellplatz \*4) \*5)

9.2 Lagerräume, Lagerplätze \*6), Ausstellungsflächen  
je 80 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche 1 Stellplatz \*4)

9.3 Kraftfahrzeugwerkstätten  
je Wartungs- und Reparaturstand 6 Stellplätze

9.4 Tankstellen mit Pflegeplätze  
je Pflegeplatz 6 Stellplätze

9.5 Kraftfahrzeugwaschplätze  
je Waschplatz 5 Stellplätze

## **Im Übrigen gelten die Richtzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV**

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

\*2) Eine erforderliche Lagerzone 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 Beschäftigten

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

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