

# **Satzung**

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

Vom 21.02.2019

Der Markt Wendelstein, Landkreis Roth, erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz v. 10.07.2018 (GVBl. 523), folgende Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung -GaStS-):

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für Garagen, genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Stellplätze (Art. 2 Abs. 8 BayBO) und Fahrradabstellplätze und deren Nachweis gemäß Art. 47 BayBO sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 BayBO, soweit nicht in Bebauungsplänen Sonderregelungen bestehen.

### **§ 2**

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

- 1) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist an Hand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Sofern die Nutzung (Verkehrsquelle) in der Anlage nicht genannt ist, gelten die Richtzahlen gemäß der jeweils gültigen Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV). Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf 1 Stelle hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch Aufrunden auf eine ganze Zahl (endgültige Stellplatzzahl) festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen zu addieren.
- 2) Bei der Ermittlung der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist regelmäßig von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen; Autobusse, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge anzuordnen.
- 3) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.
- 4) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Vorhaben, die weder in den Richtzahlen noch in der Garagen- und Stellplatzverordnung erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.
- 5) Die erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind in einem Lageplan M 1:1000 in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Besucherstellplätze sind hierbei gesondert zu kennzeichnen.

### **§ 3 Fahrradabstellplätze**

- 1) Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist an Hand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf 1 Stelle hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch Aufrunden auf eine ganze Zahl (endgültige Stellplatzzahl) festzusetzen.
- 2) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 0,7 x 2 m pro Fahrrad betragen. Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder gewährleistet ist. Jeder Abstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Abstellplätze sollen mit Fahrradständern ausgestattet sein, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.
- 3) Der Aufstellort von Fahrradabstellplätzen soll von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. Treppen mit Schieberampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein; er soll in unmittelbarer Nähe beim Eingangsbereich des Vorhabens angeordnet werden.

### **§ 4 Barrierefreie Stellplätze**

Für je 50 notwendige Stellplätze ist für Menschen mit Behinderung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück mit den Anforderungen nach DIN 18040-2 nachzuweisen, wenn nicht Sonderbauverordnungen nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 3 und 4 BayBO andere Anforderungen an die Zahl solcher Stellplätze stellen.

### **§ 5 Herstellung auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstückes**

- 1) Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet werden, Stellplätze in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
- 2) Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO, ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Entfernung maßgebend; sie darf in der Regel 300 m Fußweg betragen. Die Benutzung des Grundstücks für Garagen und Stellplätze ist durch Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstücks rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist. Die Dienstbarkeit ist so einzutragen, dass ihr keine anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Range vorgehen, die ihren dauernden Bestand gefährdet.
- 3) Der Markt Wendelstein kann die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht nach Art. 47 BayBO auch dann anerkennen, wenn Garagen und Stellplätze benachbarter baulicher oder sonstiger Anlagen nach deren Zweckbestimmung zu verschiedenen Tageszeiten, d. h. ohne Überschneidung genutzt werden können. Diese Doppelnutzung ist jedoch dinglich zu sichern.

## **§ 6**

### **Ablösung der Garagen- und Stellplatzpflicht**

1) Kann der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen, so kann er die Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 1 BayBO auch dadurch erfüllen, dass er dem Markt Wendelstein gegenüber die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen in angemessener Höhe übernimmt. Der Markt Wendelstein hat den Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze zu verwenden für

a) die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,  
b) den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,  
c) sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

2) Die Höhe der Ablösesumme beträgt im gesamten Gemeindegebiet für einen Kfz-Stellplatz 6.000 Euro und für einen Fahrradstellplatz 500 Euro.

3) Die Prüfung, ob eine Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO möglich ist, erfolgt durch den Markt Wendelstein. Ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösungsvertrages besteht nicht.

4) Im Falle der Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht nach Art. 47 BayBO ist ein Vertrag zwischen dem Bauherrn und dem Markt Wendelstein abzuschließen. Die Kosten für die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht sind vom Bauherrn in einem einmaligen Betrag an den Markt Wendelstein vor Erteilung der Baugenehmigung zu entrichten. Entsprechendes gilt für die Stellung von Sicherheitsleistungen.

## **§ 7**

### **Gestaltung der Garagen und Stellplätze**

1) Stellplätze sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten baulichen Hauptnutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen und zu unterhalten. Dabei sollen in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung (z.B. Wohngebiet, Gewerbegebiet etc.) ökologisch verträgliche Befestigungsarten verwendet werden (z.B. Pflaster- oder Schotterrasen). Die Stellplätze sind in einer Größe von mind. 5 m x 2,50 m durch Markierungen am Boden dauerhaft gegeneinander abzugrenzen.

2) Besucherstellplätze sind als solche zu kennzeichnen und zu erhalten. Eine dauernde Nutzung durch Eigentümer oder Beschäftigte hat zu unterbleiben. Aus diesem Grund dürfen weder persönliche Fahrzeugkennzeichen noch entsprechende Sperrmaßnahmen (z. B. Ketten, Klapppfosten) montiert werden.

3) Anlagen für Garagen und Stellplätze sind mit Sträuchern einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen ist für je zehn Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen offene oder bepflanzte Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind außerdem durch Pflanzungen zu gliedern.

4) Flachdächer von Garagenanlagen ab zehn Stellplatzeinheiten sind zu begrünen. Garagen und Garagenanlagen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen mit Giebeldächern zulässig.

5) Die Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen sollen mit Rankpflanzen begrünt werden, wenn nicht im Einzelfall die Fassadengestaltung sowie die Belange des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes entgegenstehen.

## **§ 8 Abweichungen**

Der Markt Wendelstein kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zulassen.

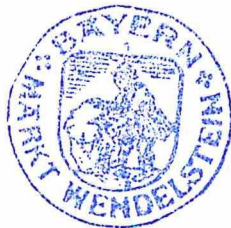
## **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung, das ist der 02.04.2019, in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung -GaStS-) vom 30.06.1992 außer Kraft.

Wendelstein, 29.03.2019



Werner Langhans  
Erster Bürgermeister



**Anlage - GaStS -  
Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon für Besucher (%)	Zahl der Stellplätze für Fahrräder
<b>1</b>	<b>Wohngebäude (1)</b>			
1.1	Einfamilienhäuser (2)	2 Stpl.		2 FStpl.
1.2	Einfamilienhäuser (2) m. Einliegerwohnung	3 Stpl.		3 FStpl.
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonst. Gebäude mit Wohnungen je			
	1 Zimmerwohnungen	1 Stpl.		1 FStpl.
	2 Zimmerwohnungen	1,5 Stpl.		1,5 FStpl.
	3 Zimmerwohnungen bis 100 m <sup>2</sup> WF (3)	1,5 Stpl.		1,5 FStpl.
	3 Zimmerwohnungen über 100 m <sup>2</sup> WF (3)	2 Stpl.		2 FStpl.
	4 Zimmerwohnungen	2 Stpl.		2 FStpl.
	Zusätzlich je 4 Wohnungen (4)	1 Stpl. für Besucher (BStpl.)		
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20	0,2 FStpl. je Wohnung
1.5	Wochenend-/Ferienhäuser	1 Stpl.		
1.6	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten	20	1 FStpl. je 10 Betten
1.7	Altenwohnheime, Altenheime, Behindertenheime	1 Stpl. je 8 Betten jedoch mind. 0,2 je Wohneinheit	75	1 FStpl. je 3 Beschäftigte
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen (5)</b>			
2.1	Büro-/Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 2	20	1 FStpl. je 60 m <sup>2</sup> Nutz- fläche, jedoch mind. 1

<b>Nr.</b>	<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge</b>	<b>hiervon für Besucher (%)</b>	<b>Zahl der Stellplätze für Fahrräder</b>
2.2	Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mind. jedoch 3 Stpl.	75	1 FStpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutz- fläche, jedoch mind. 2
2.3	Bestell-Praxen ohne weitere Beschäftigte/Mitarbeiter	1 Stpl. je 60 m <sup>2</sup> Nutz- fläche, jedoch mind. 1		1 FStpl. je 60 m <sup>2</sup> Nutz- fläche, jedoch mind. 1
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten (5) (6)</b>			
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche mind. 2 Stpl. je Laden	75	1 FStpl. je 70 m <sup>2</sup> Verkaufs- nutzfläche, mind. 1
3.2	Verbrauchermärkte und Einkaufszentren	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	90	1 FStpl. je 100 m <sup>2</sup> Verkaufs- nutzfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten) Kirchen</b>			
4.1	mit überörtlicher Bedeutung (z.B. Mehr- zweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzpl.	90	1 FStpl. je 25 Sitzplätze
4.2	sonstige (z.B. Kinos, Schulaulen)	1 Stpl. je 10 Sitzpl.	90	1 FStpl. je 25 Sitzplätze
4.3	Kirchen	1 Stpl. je 30 Sitzpl.	90	1 FStpl. je 25 Sitzplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>			
5.1	ohne Besucherplätze (Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche		1 FStpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2	mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze		1 FStpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche zusätzlich 1 FStpl. je 50 Besucherplätze
5.3	Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche		1 FStpl. je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon für Besucher (%)	Zahl der Stellplätze für Fahrräder
5.4	Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze		1 FStpl. je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche zusätzlich 1 FStpl. je 50 Besucherplätze
5.5	Freibäder	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche		1 FStpl. je 100 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen		1 FStpl. je 10 Kleiderablagen
5.7	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stpl. je Spielfeld		2 FStpl. je Spielfeld
5.8	Tennisplätze mit Besucherplätze	2 Stpl. je Spielfeld zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze		2 FStpl. je Spielfeld zusätzlich 1 FStpl. je 15 Besucherplätze
5.9	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage		12 FStpl. je Minigolfanlage
5.10	Kegel-/Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn		4 FStpl. je Bahn
5.11	Fitnesscenter	1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> Sportfläche		1 FStpl. je 25 m <sup>2</sup> Sportfläche
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>			
6.1	Gaststätten (auch Freischankbetriebe z.B. Biergärten) (7) (8)	1 Stpl. je 7,5 m <sup>2</sup> Gastraumfläche und 1 Stpl. je 7,5 m <sup>2</sup> Freischankfläche, soweit die Freischankfläche die Gastraumfläche übersteigt		1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Gastraumfläche und 1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Freischankfläche, soweit die Freischankfläche die Gastraumfläche übersteigt
6.2	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je Zimmer, für zugehöriges Restaurant Zuschlag nach Nr. 6.1	75	1 FStpl. je 20 Betten
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>			
7.1	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 4 Betten	25	1 FStpl. je 8 Betten

<b>Nr.</b>	<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge</b>	<b>hiervon für Besucher (%)</b>	<b>Zahl der Stellplätze für Fahrräder</b>
7.2	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 8 Betten	75	1 FStpl. je 3 Beschäftigte
<b>8</b>	<b>Schulen und Einrichtungen der Jugendförderung</b>			
8.1	Grundschulen, Mittelschulen, Berufsschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, o. ä. (z. B. Musikschulen - auch privat)	1 Stpl. je Klasse		1 FStpl. je 5 Schüler
8.2	Förderschulen für Menschen mit Behinderung	1 Stpl. je 15 Schüler		1 FStpl. je 30 Schüler
8.3	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stpl. je 20 Kinder, mind. 2 Stpl.		1 FStpl. je 20 Kinder
8.4	Jugendfreizeitheime	1 Stpl. je 15 Besucherplätze		1 FStpl. je 5 Besucherplätze
8.5	Berufsbildungswerke und Ausbildungswerkstätten	1 Stpl. je 10 Auszubildende		1 Stpl. je 5 Auszubildende
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen (3)</b>			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe (9)	1 Stpl. je 50 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	20	1 FStpl. je 50 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.2	Lagerräume und -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze (9)	1 Stpl. je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte		1 FStpl. je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand		1 FStpl. je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen	3 Stpl. je Serviceeinheit (Staubsauger, Luftdruck usw.) mind. 2 Stpl.		
9.5	Automatische Kfz-Waschstraßen	5 Stpl. je Waschanlage		
9.6	Kfz.-Waschplätze mit Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz		



Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon für Besucher (%)	Zahl der Stellplätze für Fahrräder
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>			
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je Kleingarten		1 FStpl. je Kleingarten
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stpl.		1 FStpl. je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche

#### **Anmerkungen:**

(1) Bei Wohngebäuden mit öffentlich geförderten Wohnraum mit Mietpreisbindung von mind. 10 Jahren können Befreiungen von den Stellplatzzahlen zugelassen werden.

(2) Bei einer Stauraumtiefe von mindestens 5 m wird der Stauraum als Stellplatz angerechnet.

(3) Wohnfläche (WF) nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), jedoch ohne Terrassen, Balkone und überdachte Bereiche, die nicht beheizt sind.

(4) Es ist für jeweils 4 Wohnungen ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Hierbei wird nicht auf- oder abgerundet.  
Beispiele: 3 Wohnungen 0 BStpl., 4 Wohnungen 1 BStpl., 7 Wohnungen 1 BStpl., 8 Wohnungen 2 BStpl.

(5) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume, Flure, Toiletten und sonstige sanitäre Einrichtungen, Personalaufzüge u. ä. bleiben außer Ansatz, so dass die Nettonutzfläche berechnet wird. Dies gilt auch für Registraturen oder ähnliche Räume.

(6) Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 9.2 zu machen.

(7) Gasträume sind Räume zum Verzehr von Speisen und/oder Getränken, auch wenn die Räume außerdem für Veranstaltungen oder sonstige Zwecke (z. B. Tanzen) bestimmt sind. Der Thekenbereich ist mit einzubeziehen.

(8) Freischankfläche ist die Fläche, die zur Bewirtschaftung im Freien vorgesehen ist.

(9) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.