

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

**Vom 29 April 2004**

Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVB1. S. 65, BayRS 2020-1-1-I) i.V. mit Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 sowie Art. 98 Abs. 2 Nr. 4 und 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GVB1. S. 251, BayRS 2132-1-I) folgende Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung -GaStS-),

## **§ 1**

### **Geltungsbereich und allgemeine Grundsätze**

- (1) Diese Satzung gilt im Gebiet der Stadt Bad Griesbach i. Rottal für Garagen und genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Stellplätze und deren Nachweis gem. Art. 58 BayBO sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 59 BayBO, soweit nicht andere Sonderregelungen (z.B. in Bebauungsplänen) bestehen.
- (2) <sup>1</sup>Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.  
<sup>2</sup>Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln. <sup>3</sup>Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen zu addieren.

## **§ 2**

### **Richtzahlen und Stellplatzbedarf**

- (1) <sup>1</sup>Die festgelegten Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf.  
<sup>2</sup>Sie dienen als allgemeiner Anhalt bei der Festlegung der Anzahl von Stellplätzen, die im Einzelfall zu errichten sind.
- (2) Die sich aus der Nutzfläche des Gebäudes ergebende Anzahl der Stellplätze ist in begründeten Einzelfällen je nach Lage zu erhöhen oder zu ermäßigen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen (z.B. Fremdenverkehr, Kraftfahrzeugindustrie, Andienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, abgelegene Siedlung) oder wenn das Ergebnis nach den Richtzahlen im Missverhältnis zum Bedarf steht, der sich aus der Zahl der ständigen Benutzer und Besucher und der Art des Gebäudes ergibt.
- (3) <sup>1</sup>Bei der Feststellung der Anzahl der Stellplätze ist regelmäßig vom Stellplatzbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen. <sup>2</sup>Für einspurige Kraftfahrzeuge sind nach Bedarf zusätzliche Stellplätze vorzusehen unter sinngemäßer Anwendung der Satzung.
- (4) <sup>1</sup>Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, sonstige Zweiräder u. ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen an leicht zugänglicher Stelle auf dem Baugrundstück nachzuweisen und zu kennzeichnen. <sup>2</sup>Der Bedarf ist im Einzelfall zu regeln. <sup>3</sup>Die übrigen Regelungen der BayBO bleiben von dieser Regelung unberührt (z.B. Einbau eines Fahrradraumes).
- (5) <sup>1</sup>Nach Bedarf ist neben den Stellplätzen für Pkw auch eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Omnibusse und Lastkraftwagen zu erbringen. <sup>2</sup>Es gilt dies insbesondere für Versammlungs- und Ausstellungshallen, Sportstätten von überörtlicher Bedeutung u.ä., aber auch bei Gaststätten und Übernachtungsbetrieben und für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr.
- (6) <sup>1</sup>Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar und anfahrbar sein. <sup>2</sup>Sie müssen daher so angelegt werden, dass sie vom Besucherverkehr tatsächlich auch angenommen werden können. <sup>3</sup>Hebebühnen bzw. Doppelparker sind daher für Besucherstellplätze nicht zulässig.
- (7) <sup>1</sup>Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.  
<sup>2</sup>Ausgenommen hiervon ist der Vorplatz vor Garagen von Einfamilienhäusern, wenn die Garagen dem jeweiligen Einfamilienhaus unmittelbar zugeordnet sind.

### **§ 3 Erfüllung der Verpflichtung**

Kann die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 58 BayBO nicht erfolgen, so kann die Stellplatzpflicht dadurch erfüllt werden, dass der Bauherr gegenüber der Stadt die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen in angemessener Höhe übernimmt (Art. 59 BayBO).

### **§ 4 Errichtung auf dem Baugrundstück**

Die Stellplätze oder Garagen gelten nur dann als auf dem Baugrundstück errichtet, wenn die dafür vorgesehene Fläche dieselbe Flurstücknummer wie das Baugrundstück trägt.

### **§ 5 Errichtung auf einem anderen Grundstück**

- (1) <sup>1</sup>Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze oder Garagen auf einem anderen als dem Baugrundstück ist zulässig, wenn das Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, für die Errichtung von Stellplätzen geeignet ist und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (Art. 58 Abs. 6 Satz 2 BayBO). <sup>2</sup>Als Errichtung auf einem anderen Grundstück ist auch die Beteiligung an einer vorhandenen Anlage zu verstehen, wenn diese die in Satz 1 genannten Voraussetzungen erfüllt.
- (2) Im Regelfall ist davon auszugehen, dass ein Grundstück dann in der Nähe des Baugrundstückes liegt, wenn die Entfernung zum Baugrundstück nicht mehr als 300 m Fußweg beträgt.
- (3) <sup>1</sup>Die Benutzung des Grundstückes für die Stellplätze ist durch Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt rechtlich zu sichern. <sup>2</sup>Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr der Grundstückseigentümer ist.
- (4) Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist so einzutragen, dass ihr keine anderen Rechte entgegenwirken oder im Range vorausgehen, die ihren dauernden Bestand gefährden könnten.
- (5) <sup>1</sup>Die auf dem Ersatzgrundstück zugelassenen und errichteten Stellplätze müssen jederzeit von jedem ständigen Besucher oder Benutzer erreicht werden können. <sup>2</sup>Der Bauwerber hat auf seine Kosten für dauernd auf dem Grundstück, für das die Stellplätze ursprünglich gefordert wurden, Hinweise anzubringen, die Lage und Anzahl der auf dem Ersatzgrundstück bereitgestellten Stellplätze ausweisen.

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

- (1) <sup>1</sup>Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturnahe Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden. <sup>2</sup>Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. <sup>3</sup>Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.  
  
<sup>4</sup>Stellplätze sind durch Bepflanzungen einzugrünen.  
<sup>5</sup>Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern.
- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mind. 5,5 m, einzuhalten.
- (3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

## **§ 7 Ablöseverträge**

- (1) Kann die Stellplatzpflicht durch keine der in § 4 bis § 6 geregelten Möglichkeiten erfüllt werden, so ist zu prüfen, ob die Stellplatzverpflichtung dadurch erfüllt werden kann, dass die Stellplätze abgelöst werden.
- (2) Der Ablösebetrag bemisst sich nach der Zahl der Stellplätze, die vom Bauherrn nach Art. 58 BayBO zu errichten wären.
- (3) Der Ablösebetrag je Stellplatz wird auf 5.000,00 € festgelegt.
- (4) <sup>1</sup>Eine Ablösung der Stellplatz- u. Garagenbaupflicht ist nur im Altstadtbereich möglich. <sup>2</sup>Dieser Altstadtbereich ist im anliegenden Lageplan M: 1 2500 (Anlage 2) umgrenzt und ist Bestandteil dieser Satzung. <sup>3</sup>Außerhalb des Altstadtbereiches ist eine Ablösung der Garagen- und Stellplatzpflicht nur dann möglich, wenn durch Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung Wohnraum geschaffen oder erneuert wird und die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in geeigneter Lage in der Nähe durch Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen nicht möglich ist.
- (5) <sup>1</sup>Eine Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht ist, ungeachtet der Vorschriften des § 7 Abs. 4 GaStS, auch im Ortsteil Bad Griesbach – Therme möglich. <sup>2</sup>Dieser Bereich ist im anliegenden Lageplan M 1:5000 (Anlage 3 zur Satzung) umgrenzt und ist Bestandteil dieser Satzung. <sup>3</sup>Eine Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht ist im Ortsteil Bad Griesbach–Therme nur dann möglich, wenn durch die Änderung der Nutzung eines bestehenden Gebäudes oder eines Gebäudeteils die Herstellung der notwendigen zusätzlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder in der geeigneten Nähe durch Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen nicht möglich ist.
- (6) Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen des Stadtrates.

## **§ 8 Fälligkeit**

Die Ablösebeträge nach § 7 dieser Satzung sind mit der bestandskräftigen Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

## **§ 9 Rückerstattung von Ablösebeträgen**

<sup>1</sup>Bei Einkauf in Parkbauten und/oder bei Errichtung von Parkbauten oder Stellplätzen gemäß Art. 58 Abs. 1 und 6 BayBO kann eine Rückerstattung von geleisteten Ablösebeträgen unter der Maßgabe des § 5 erfolgen. <sup>2</sup>Dabei kann pro Stellplatz, der erworben bzw. errichtet wird, nur der Betrag angerechnet werden, der zur Ablösung eines Stellplatzes aufgewendet wurde. <sup>3</sup>Eine Summierung mehrerer Ablösebeträge zum Kauf bzw. zur Errichtung eines Stellplatzes ist nicht möglich.

## **§ 10 Ausnahmen und Befreiungen**

Die Bauaufsichtsbehörde kann unter den Voraussetzungen des Art. 77 Abs. 2 BayBO Abweichungen im Einvernehmen mit der Stadt zulassen.

**§ 11**  
**In-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt am 01. Juni 2004 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung vom 12.11.1996 i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 07.01.2002 außer Kraft.

Stadt Bad Griesbach i. Rottal  
Bad Griesbach i. Rottal, 29. April 2004

i. Org. gez. Erdl

Robert Erdl  
Erster Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk:**

Die Satzung wurde am 03 Mai 2004 zur öffentlichen Einsichtnahme während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Bad Griesbach i. Rottal, Schlossberg 18, Zimmer 17/II, niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen fünf Amtstafeln hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 03.05.2004 angeheftet und am 18.05.2004 wieder entfernt.

Bad Griesbach i. Rottal, 26. Mai 2004  
Stadt Bad Griesbach i. Rottal

i. Org. gez. Ziegler

Ziegler

## Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon % Besucher
1.	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung	--
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stpl je Wohnung	--
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen und betreutes Wohnen	0,5 bis 1,0 Stpl. je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohneinheit	--
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1 Stpl. je 3 bis 5 Betten (einschließlich Personal)	50
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> HNF 1)	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stpl. je 20 qm HNF 1) mind. 3 Stpl.	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> HNF (V) 2) mindestens 2 Stpl. je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> HNF (V) 2)	75
3.3	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> HNF (V) 2)	90
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5 – 10 Sitzplätze	90
5.	stätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	--
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 5 – 15 Besucherplätze	--
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	--
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 5 – 15 Besucherplätze	--
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 – 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	--
5.6	Hallenbäder ohne Besucherfläche	1 Stpl. je 5 – 10 Kleiderabla- gen	--

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon % Besucher
5.7	Hallenbäder mit Besucherfläche	1 Stpl. je 5 – 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10 – 15 Besucherplätze	--
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 – 4 Stpl. je Spielfeld	--
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätze	2 – 4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 5 – 15 Besucherplätze	--
5.10	Squashanlagen	2 - 3 Stpl. je Court	--
5.11	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	--
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	--
5.13	Fitneßcenter	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche ohne Geräte	--
5.14	Sonstige Sport- und Freizeitanlagen	1 Stpl. je 5 – 10 Kleiderablagen	--
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Netto- gasträumfläche	75
6.2	Gaststätten mit hoher Besucherfrequenz (z.B. Pubs, Diskotheken), Ver- gnügungsstätten	1 Stpl. je 5 m <sup>2</sup> Netto- gasträumfläche	75
6.3	Spiel- und Automatenhallen	1 Stpl. je 5 – 20 m <sup>2</sup> HNF 1), mindestens 3 Stpl.	90
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
6.5	Biergärten	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	90
7.	Krankenanstalten		
7.1	Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 3 Betten	25
7.2	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinder- te, Sanatorien, Kuranstalten	1 Stpl. je 3 bis 5 Betten (einschließlich Personal)	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen, Hauptschulen und Realschu- len	1,5 Stpl. je Klasse	--
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Fach- schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je Klasse, zusätzlich 1 Stpl. je 2 – 4 Schüler	--
8.3	Kindergärten, Kindertagesstätten und der- gleichen	1 Stpl. je 10 Kinder	--
8.4	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stpl. je 10 Besucherplätze	--
8.5	Berufsbildungswerke, Ausbildungs- werkstätten und dergleichen	1 Stpl. je 10 Auszubildende	--
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl je 60 m <sup>2</sup> HNF 1) oder je 3 Beschäftigte	10 – 30

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon % Besucher
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stpl. je 60 m <sup>2</sup> HNF 1) oder je 3 Beschäftigte	--
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	--
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Stpl. je Pflegeplatz	--
9.5	Automatische Kfz-Waschanlage	5 Stpl. je Waschanlage 3)	--
9.6	Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	--

**Anmerkungen:**

- 1) HNF = Hauptnutzfläche nach DIN 277 Teil 2
- 2) HNF (V) = Verkaufsnutzfläche
- 3) Zusätzlich muß ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.