



Satzung des Marktes Beratzhausen über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS)

vom 21.09.2022

Der Markt Beratzhausen erlässt auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Beratzhausen.
- (2) Soweit für ein Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung von dieser Satzung abweichende Festsetzungen enthält, gelten diese vorrangig und unverändert fort.

§2 Begriffsbestimmungen

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
- (2) Wohneinheiten sind räumlich abgrenzbare, selbständig nutzbare Flächen, die die Führung eines selbständigen Haushalts und ein gesundheitlich einwandfreies Wohnen ermöglichen.

§ 3 Herstellungspflicht

(1) ¹Werden bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, errichtet, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. ²Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze, die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. ³Die maßgebende Richtzahl der zu erwartenden Kraftfahrzeuge ergibt sich aus § 4. ⁴Bei gewerblichen Nutzungsänderungen im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel, der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung sowie des Kommunalen Förderprogramms bleibt abweichend hiervon der Bestandschutz für die bisherige Nutzung auch für die neue Nutzung bestehen.

(2) ¹In den Bauantragsunterlagen bzw. in den Unterlagen, die im Genehmigungsverfahren vorgelegt werden, ist durch ausreichende zeichnerische Darstellung und einer prüfbareren Stellplatzberechnung nachzuweisen, dass die erforderlichen Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder angelegt werden können. ²Werden Stellplätze auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück vorgesehen, so sind darüber ebenfalls zeichnerische Unterlagen, eine prüfbare Stellplatzberechnung sowie Unterlagen zur rechtlichen Sicherung für die Stellplätze einschließlich der Zufahrten vorzulegen.

(3) ¹Die Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der baulichen Anlage hergestellt sein. ²Die Stellplätze dürfen nur für die in dieser Satzung geregelten Nutzungen verwendet werden.

§ 4 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

(1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird nach Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO durch diese Satzung festgelegt.

(2) Ergibt sich im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens die Notwendigkeit, Stellplätze nachzuweisen, ist deren Anzahl – mit Ausnahme des Stellplatzbedarfes für Wohnnutzungen – anhand der Anlage 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils wirksamen Fassung zu ermitteln.

(3) Für Ein- und Mehrfamilienhäuser gilt folgender Stellplatzbedarf:

- 1 Stellplatz für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche $\leq 40 \text{ m}^2$
- 1,5 Stellplätze für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche $> 40 \text{ m}^2$ bis $\leq 80 \text{ m}^2$
- 2 Stellplätze für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche $> 80 \text{ m}^2$

(4) ¹Der Stellplatzbedarf gemäß dieser Satzung und der Garagen- und Stellplatzverordnung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Aufrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. ²Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; die sich dabei ergebende Anzahl ist auf eine ganze Zahl aufzurunden.

(5) ¹Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist regelmäßig vom Einstellbedarf für PKW auszugehen. ²Für bauliche Anlagen, die regelmäßig von Krafträdern, LKW oder Bussen angefahren werden, können zusätzliche Stellplätze für diese Fahrzeuge gefordert werden.

(6) Durch Entscheidung im Einzelfall kann der Markt Beratzhausen insbesondere bei Wohnanlagen mit mehr als sechs Wohneinheiten eine angemessene Anzahl an Fahrradabstellplätzen fordern.

§ 5 Beschaffenheit, Größe und Gestaltung der Stellplätze

(1) ¹Die Herstellung der Stellplätze kann
a) auf dem Baugrundstück oder

b) auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Landratsamt Regensburg rechtlich gesichert ist, erfolgen. ²Im Fall der Herstellung auf einem Grundstück in der Nähe darf dieses nicht weiter als 300 m von der Grenze des Grundstücks, für welches der Stellplatzbedarf entsteht, entfernt sein.

(2) ¹Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander anfahrbar und nutzbar sein. ²Stellplätze, die nur über einen anderen Stellplatz erreichbar sind (gefangene Stellplätze), sind nicht zulässig. ³Abweichungen nach § 8 Abs. 2 sind jedoch möglich.

(3) Oberirdische Stellplatzflächen sind weitestgehend mit ökologisch verträglichen, wasserdurchlässigen Befestigungsarten oder unversiegelt zu erstellen, soweit durch andere Vorschriften nichts Abweichendes geregelt ist.

(4) Sind auf Grund der Ermittlung nach § 4 mehr als drei Stellplätze auf einem Baugrundstück nachzuweisen, so sind diese über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(5) ¹Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch Bäume, Büsche oder Sträucher angemessen zu gestalten. ²Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.

(6) ¹Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. ²Ein Stellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens betragen

1. 2,30 m, wenn keine Längsseite,
2. 2,40 m, wenn eine Längsseite,
3. 2,50 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
4. 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.

(7) Die Entwässerung der Stellplätze ist so anzulegen, dass dadurch weder öffentliche Verkehrsflächen noch Nachbargrundstücke beeinträchtigt werden.

(8) Auf eine ausreichende Beschilderung bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist zu achten.

(9) Nach der Herstellung von Stellplätzen ist dem Markt Beratzhausen unverzüglich mitzuteilen, welche Fläche gegebenenfalls befestigt wurde und wie die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt.

§ 6 Barrierefreiheit

(1) ¹Soweit Stellplätze barrierefrei zu erstellen sind, müssen diese eine Mindestbreite von 3,50 m erreichen. ²Barrierefreie Stellplätze sind entsprechend zu kennzeichnen und müssen von der den Bedarf auslösenden baulichen Anlage auf kürzestem Weg stufenlos und gefahrlos zu erreichen sein.

(2) Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 5 notwendigen Stellplätzen ist je angefangenen 30 Stellplätzen ein Stellplatz für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl auf dem Grundstück nachzuweisen.

(3) Bei Gebäuden, in denen barrierefreie Wohnungen vorgeschrieben sind, ist je barrierefreier Wohnung mindestens ein nach § 4 notwendiger Stellplatz barrierefrei herzustellen.

- (4) Die Anforderungen an die Barrierefreiheit gelten nicht, wenn speziellere Vorschriften dies ausschließen.
- (5) Weitergehende gesetzliche Anforderungen bleiben unberührt.

§ 7 Ablöse

(1) ¹Ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn auf dem Grundstück oder auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück nicht möglich oder ortsplannerisch nicht vertretbar, kann der Stellplatzbedarf im Einzelfall durch einen Ablösevertrag i. S. d. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO nachgewiesen werden. ²Die Entscheidung, ob ein Ablösevertrag geschlossen wird, liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Marktes Beratzhausen.

(2) ¹Der Ablösevertrag ist vor Behandlung des Bauantrages mit dem Markt Beratzhausen abzuschließen. ²Dies gilt auch dann, wenn erklärt wird, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

(3) Der Ablösebetrag beträgt je Stellplatz

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| a) im Bereich des Ortes Beratzhausen: | 10.000,- € |
| b) in den Ortsteilen: | 7.000,- € |

(4) ¹Zur Sicherung des Anspruches des Marktes Beratzhausen auf Zahlung der vereinbarten Summe legt der Bauherr zur Behandlung des Bauantrags eine entsprechende Bankbürgschaft vor. ²Die damit verbundenen Kosten trägt der Bauherr. ³Statt einer Bankbürgschaft kann die vereinbarte Summe auch beim Markt Beratzhausen zur Zahlung gebracht werden. ⁴Sollte der Stellplatzbedarf anschließend nicht entstehen, wird die Bankbürgschaft bzw. die Zahlung rückabgewickelt.

(5) Sofern nach § 6 barrierefreie Stellplätze nachzuweisen sind, können diese nicht im Zuge der Ablöse nachgewiesen werden.

(6) ¹Mit der Ablösung wird kein Nutzungsrecht für einen bestimmten Stellplatz erworben. ²Die abgelösten Stellplätze stehen zur allgemeinen Benutzung zur Verfügung.

(7) Der Ablösebetrag ist vom Markt Beratzhausen ausschließlich für die in Art. 47 Abs. 4 BayBO genannten Zwecke zu verwenden. (Zweckbindung)

(8) Die Höhe des Ablösebetrags ist jährlich zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

§ 8 Abweichungen

(1) ¹Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. ²Über die Zulassung von Abweichungen entscheidet bei nach der Bayerischen Bauordnung verfahrensfreien Vorhaben der Markt Beratzhausen, im Übrigen das Landratsamt Regensburg im Einvernehmen mit dem Markt Beratzhausen.

(2) Abweichungen können im Einzelfall insbesondere für gefangene Stellplätze i. S. d. § 5 Abs. 2 Satz 2 zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass der gefangene sowie der vorausgehende Stellplatz zur gleichen Nutzungseinheit gehören.

§ 9 Inkrafttreten, Schlussbestimmungen, Fortgelten der Landesgesetze

(1) ¹Diese Satzung tritt am 01.11.2022 in Kraft. ²Gleichzeitig tritt die Satzung über eine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzrichtlinien), welche mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.04.2003 erlassen wurde, außer Kraft.

(2) Für Baugenehmigungsverfahren, die bei Inkrafttreten dieser Satzung bereits anhängig waren, ist die Satzung über eine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzrichtlinien), welche mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.04.2003 erlassen wurde, anzuwenden.

(3) Soweit in dieser Satzung nichts Abweichendes geregelt ist, finden die allgemeinen Vorschriften aus den bauordnungsrechtlichen Gesetzen, insbesondere der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) weiterhin Anwendung.

Beratzhausen, den 26.09.2022

Matthias Beer
1. Bürgermeister