

# **Gemeinde Obertraubling**

## Landkreis Regensburg

### Satzung über eine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzrichtlinien)

Die Gemeinde Obertraubling erläßt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende örtliche Bauvorschrift (Stellplatzrichtlinien) als

## **Satzung**

### 1. Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen

- 1.1 Bei der Errichtung baulicher oder anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (Art. 52 Abs. 2 BayBO). Statt der Stellplätze können Garagen errichtet werden, soweit im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen worden sind.
- 1.2 Bei Änderung einer baulichen Anlage oder bei der Änderung ihrer Benutzung, sind nur die Stellplätze oder Garagen zu erstellen, die nach den jeweils gültigen Richtzahlen für den geänderten Teil der Anlage oder die Änderung der Benutzung zusätzlich erforderlich werden (Art. 55 Abs. 3 BayBO).
- 1.3 Für bestehende bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern, kann die Herstellung von Stellplätzen, Carports oder Garagen verlangt werden, wenn die Verhütung von erheblichen Gefahren oder Nachteilen dies erfordert (Art. 55 Abs. 5 BayBO). Die nachträgliche Herstellung kann jedoch nur dann verlangt werden, wenn die Flächen entweder auf dem Baugrundstück vorhanden, oder durch zumutbare Maßnahmen frei zugänglich gemacht werden können, oder in zumutbarer Entfernung davon hergestellt werden können.
- 1.4 Garagen können anstatt der Stellplätze oder Stellplätze anstelle von Garagen gefordert werden, wenn es die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder sonstige Gründe (z.B. Ungestörtes Arbeiten oder die Ruhe der Umgebung ) gebieten.

### 2. Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen (Richtzahlen)

- 2.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen richtet sich nach Lage, Nutzung, Art und Umfang der baulichen oder anderen Anlagen. Dabei sind die Richtzahlen der beigefügten Anlage 1 zu berücksichtigen. Die Richtzahlen entsprechen dem Durchschnittsbedarf und dienen nur als Anhalt, um die Zahl der herzustellenden Stellplätze im Einzelfall festzulegen.  
Für bauliche Anlagen, die in den Richtzahlen nicht erfaßt sind, ist die Zahl der zu fordernden Stellplätze oder Garagen nach den, in den Richtzahlen enthaltenen vergleichbaren baulichen Anlagen zu bemessen. Die Richtzahl für

die erforderlichen Stellplätze ist zu ermäßigen oder zu erhöhen, wenn nach der gegebenen oder in nächster Zeit zu verwirklichenden städtebaulichen Situation ein besonders niedriger oder besonders hoher Anteil des Individualverkehrs an dem gesamten durch die bauliche oder sonstige Anlage verursachten Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Dies gilt bei Wohngebäuden jedoch nur für die Besucherstellplätze.

Eine Ermäßigung kommt bei größeren Wohnanlagen für den Anteil öffentlich geförderter oder kinderreichen Familien dienenden Mietwohnungen in Betracht, wenn die erforderlichen Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Eine Ermäßigung kann auch bei öffentlich gefördertem Wohnraum für einen besonders bedürftigen Personenkreis (z.B. Übergangswohnheime für Zuwanderer und Aussiedler) angezeigt sein, wenn die betreffenden Wohnungen auf Dauer zweckgebunden sind.

- 2.2 Bei der Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen ist in der Regel von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen. Für einspurige Kraftfahrzeuge sind nach Bedarf zusätzliche Stellplätze vorzusehen.
- 2.3 Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze sollte die Zahl der Besucherstellplätze gesondert festgelegt werden.
- 2.4 Bei den Stellplätzen ist eine hinreichende Anzahl von Stellplätzen für Körperbehinderte vorzusehen. Diese Stellplätze müssen mindestens 3,50 m breit und von den baulichen Anlagen auf kürzestem Wege stufenlos und - soweit möglich - gefahrlos zu erreichen sein. Sie sind besonders zu kennzeichnen.

### 3. Lage und Beschaffenheit der Stellplätze

- 3.1. Stellplätze, sowie deren Zu- und Abfahrten, dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Auffahr- und Entwicklungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind. Im Stauraumbereich sind ebenfalls keine Stellplätze zulässig.
- 3.2 Die Größe der einzelnen Stellplätze, die Breite der Fahrgassen und ihre Kennzeichnung ergeben sich aus § 4 der Garagenverordnung (Gav).
- 3.3 Die Ausmaße der Zu- und Abfahrten sowie die Gestaltung der Rampen ergibt sich aus den §1, 2 und 3 GaStellV. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.
- 3.4 Die Stellplätze für die Besucher sollen leicht und auf so kurzem Wege wie möglich zu erreichen sein. Gegebenenfalls sind Hinweisschilder anzubringen.

- 3.5 Die für die ständigen Benutzer (Bewohner und Betriebsangehörige) bestimmten Stellplätze können auch an Stellen liegen, die nur mit besonderen Ortskenntnissen auffindbar sind.
- 3.6 Stellplätze sollen durch Bepflanzung abgeschirmt und so umweltfreundlich wie möglich in ihre Umgebung eingefügt werden. Größere Parkplätze sind durch Bäume und Hecken zu gliedern; dabei ist vorhandener Grünbestand nach Möglichkeit zu erhalten und einzubeziehen. Der Belag der Stellplätze soll wasserdurchlässig ausgeführt werden (Rasengitterstein, Betonpflaster mit 3 cm Rasenfuge, Schotterrassen und gleichwertiges). Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig.
- 3.7 Stellplätze und Garagen dürfen nicht verunstaltend wirken.
- 3.8 Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, daß ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten, das Wohnen und die Ruhe in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche erheblich stört.

#### 4. Zeitpunkt der Herstellung

- 4.1 Stellplätze oder Garagen müssen in der Regel zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen. Wird eine Anlage in mehreren Abschnitten errichtet, ist in der für den einzelnen Bauabschnitt zu erteilenden Baugenehmigung die Herstellung der auf diesen Abschnitt entfallenden Stellplätze oder Garagen zu verlangen.
- 4.2 Die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze richtet sich nach der Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge. Bei der Zahl der zu erwartenden Kraftfahrzeuge ist aber nicht auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Anlage oder anderen Anlage abzustellen, sondern auf die absehbare Zukunft. Es ist deshalb im Einzelfall zu prüfen, ob eine abschnittsweise Herstellung der Stellplätze zugelassen werden kann. Dies setzt voraus, daß die Gesamtzahl der Stellplätze in den Bauvorlagen nachgewiesen, und die Herstellung der später, zum Zeitpunkt des vollen Bedarfs, zu errichtenden Stellplätze gesichert ist. Die Verpflichtung, die Gesamtzahl der Stellplätze zu schaffen, ist in die Baugenehmigung ausdrücklich aufzunehmen.
- 4.3 Für Verkehrsquellen, die nicht in der Anlage dieser Satzung aufgeführt sind, sowie hinsichtlich der sonstigen Anforderungen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung

#### 5. Erfüllung der Stellplatzverpflichtung

Zur Erfüllung der Stellplatzpflicht bestehen folgende Möglichkeiten: (Falls jedoch ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden ist, sind dessen Festsetzungen bindend.)

- 5.1 Herstellung auf dem Baugrundstück (Art. 52 Abs, 4 Satz 1 BayBO)

5.2 Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind grundsätzlich auf dem Hausgrundstück selbst herzustellen.

5.2 Herstellung in der Nähe auf einem geeigneten Grundstück (Art. 52 Abs.4 Satz 2 BayBO)

Die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen in der Nähe des Baugrundstückes kann gestattet werden, wenn

- ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und
- seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich, gesichert ist

Das Grundstück ist dann nicht für die Herstellung der Stellplätze oder Garagen geeignet, wenn nach den baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften dort weder Stellplätze noch Garagen hergestellt werden dürfen.

Ein Grundstück ist in der Regel als in der Nähe gelegen anzusehen, wenn die Entfernung zu dem Baugrundstück nicht mehr als 300 m Fußweg beträgt. Für Anlagen, die nicht Wohnzwecken dienen, kann auch eine - größere Entfernung zugelassen wenn und soweit die Benutzung der Stellplätze aus anderen Gründen gesichert ist.

Die Verwendung des Grundstückes für Stellplätze ist grundsätzlich durch Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist so einzutragen, daß ihr keine anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Rang vorgehen, die ihren dauernden Bestand gefährden. Insbesondere bei gemischt genutzten Gebieten ist bei der Baugenehmigung die Möglichkeit der Doppelbelegung der Stellplätze zu überprüfen.

### 5.3 Herstellung von Parkeinrichtungen durch die Gemeinde im Wege der Ablösung

Soweit die Stellplätze oder Garagen vom Bauherrn nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden können oder dürfen, kann die Stellplatzpflicht abgelöst werden (Art. 53 BayBO). Die Ablösung erfolgt in der Weise, daß der Bauherr der Gemeinde gegenüber die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen übernimmt, und die Gemeinde diese an geeigneter Stelle herstellt oder herstellen läßt.

Die Höhe des Ablösungsbetrages berechnet sich aus dem durchschnittlichen Verkehrswert der Baugrundstücke (Bodenwert und Erschließung) zuzüglich der durchschnittlichen Herstellungskosten. Die Ablösungsbeträge für Stellplätze werden pauschaliert wie folgt festgesetzt: 4673,00 Euro

Die Höhe dieser Beträge ist jährlich zu überprüfen und eventuell durch den Gemeinderat neu festzusetzen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, den Ablösungsbetrag zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen an geeigneter Stelle oder für den Unterhalt bestehender Garagen und Stellplätze (Art. 53 BayBO) zu verwenden.

Über die Ablösung und über die Herstellungspflicht der Gemeinde ist ein

Vertrag zwischen dem Bauherren und der Gemeinde zu schließen. Darin ist grundsätzlich zu vereinbaren, daß die Zahlung des Ablösebetrages bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme nachzuweisen ist. Für die Verpflichtungen des Bauherrn kann die Leistung einer Sicherheit verlangt werden (Art. 53 Abs. 3 BayBO).

#### 6. Befreiung von der Stellplatzpflicht

Die Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Stellplätze oder Garagen entfällt nicht, wenn es dem Bauherrn rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist, diese Verpflichtung auf eine der in Art. 52, 53 BayBO vorgesehenen Möglichkeiten zu erfüllen. Die Baugenehmigung kann in diesen Fällen nur erteilt werden, wenn gleichzeitig von der Verpflichtung zur Schaffung von notwendigen Stellplätzen oder Garagen ganz oder teilweise eine Befreiung gewährt wird. Die Befreiung von der Stellplatzpflicht kann nur erteilt werden, wenn und soweit ihre Durchsetzung bzw. das Verlangen nach Ablösung im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde, und die Befreiung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder wenn das Wohl der Allgemeinheit der Befreiung erfordert.

Eine unbillige Härte liegt in der Regel nur dann vor, wenn dem Bauherrn auch die Ablösung der Stellplatzpflicht wirtschaftlich nicht zuzumuten ist. Die Würdigung der nachbarlichen Interessen erfordert dann eine sorgfältige Prüfung, ob das Bauvorhaben nicht abgelehnt werden muß. Sind auch die Voraussetzungen für eine Befreiung nicht gegeben, so muß die Baugenehmigung versagt werden, weil das Bauvorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften, nämlich der Art. 52 und 53 BayBO, widersprechen würde.

#### 7. Behandlung des Bauantrages

In jedem Bauantrag ist durch ausreichende zeichnerische Unterlagen und eine prüfbare Stellplatzberechnung nachzuweisen, daß die erforderlichen Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder angelegt werden können. Werden Stellplätze auf einem in der Nähe des Baugrundstückes gelegenen Grundstück vorgesehen, so sind darüber ebenfalls zeichnerische Unterlagen, eine prüfbare Stellplatzberechnung, sowie der Grundbucheintrag gemäß Ziffer 5.2 vorzulegen.

#### 8. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.12.2013 in Kraft. Die Satzung vom 24.03.1999 mit den ergangenen Änderungssatzungen wird aufgehoben.

Obertraubling, den 19.11.2013

Lang  
Erster Bürgermeister

**Anlage 1**  
**zur Satzung über die örtliche Bauvorschrift**  
**(Stellplatzrichtlinien)**

**Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

<b>Nr.</b>	<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>	<b>hiervon für Besucher in v. H.</b>
<b><u>1. Wohngebäude<sup>1</sup></u></b>			
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung	-----
1.2	Mehrfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung > 30 m <sup>2</sup> 1 Stpl. je Wohnung < 30 m <sup>2</sup> je vier angefangen Wohnungen ein weiterer Stellplatz. für Besucher nachzuweisen.	-----
1.3	Gebäude mit Altenwoh- nung. <sup>2</sup>	0,2 Stpl. je Wohnung	-----
1.4	Wochenend-/Ferien- häuser	1 Stpl. je Wohnung	-----
1.5	Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10
1.6	Arbeitnehmerwohn- heime	1 Stpl., je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	20
1.7	Altenwohnheime, Alten- heime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl je angef. 3 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75
1.8	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 3 Betten	75
<b><u>2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</u></b>			

<sup>1</sup> Die Zahl und Fläche der Wohnungen richtet sich nicht nach der Bezeichnung der Räume im Bauplan, sondern nach deren objektiv möglichen Nutzung auf Grund ihrer Beschaffenheit.

<sup>2</sup> Die Wohnung muss auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen, Behinderte oder kranke Personen bestimmt sein; dies muss in der Ausgestaltung zum Ausdruck kommen und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein.

2.1	Büro-/Verwaltungs- räume allgemein	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs oder Beratungsräume, Arzt- praxen und dergleichen)	1 Stpl. je 12 qm, jedoch mind. 3 Stpl.	75

### **3. Verkaufsstätten**

3.1	Laden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 20 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	75
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 10qm Verkaufsnutzfläche	90

### **4. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**

4.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 qm Netto- gasträumfläche	75
4.2	Hotels, Pensionen, Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Betten, für zugehörigen Restaurantbe- trieb Zuschlag nach Nr. 4.1	75

### **5. Gewerbliche Anlagen**

5.1	Handwerks-/ Industrie- betriebe	1 Stpl. 60qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10-30
5.2	Lagerräume, Lager- plätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	-----
5.3	Kraftfahrzeugwerk- stätten	6 Stpl je Wartungs- oder Reparaturstand	-----
5.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	-----
5.5	automatisierte Kraft- fahrzeugwaschanlagen	5 Stpl. je Waschanlage	-----
5.6	Kraftfahrzeugwasch- plätze zur Selbstbedienung	5 Stpl. je Waschplatz	-----