

Satzung der Stadt Berching über die Zahl, die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStells)

Aufgrund von Art 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist erlässt die Stadt Berching folgende Satzung

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Soweit für ein Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit abweichenden Festsetzungen vorliegt, gelten dessen Festsetzungen vorrangig und unverändert fort.

§ 2 Begriffsbestimmung

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
- (2) Der notwendige Stauraum vor Garagen gem. § 2 Abs. 2 GaStellV darf nicht für Stellplätze vorgesehen werden.

§ 3 Herstellungspflicht

- (1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BayBO.
 - a) Werden bauliche Anlagen nach der BayBO sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist errichtet, sind Stellplätze für Kfz in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.
 - b) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze für Kfz in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kfz aufnehmen können,

Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO verhindert würde.

(2) Ein Nachweis durch Herstellung von Stellplätzen kann nicht beansprucht werden, soweit dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht anfahrbar ist.

§ 4 Anzahl der Stellplätze

(1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird nach Art. 47 Abs. 2 BayBO durch diese Garagen- und Stellplatzsatzung festgelegt.

(2) Ergibt sich im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens die Notwendigkeit Stellplätze nachzuweisen, ist deren Anzahl mit Ausnahme von Ein- und Mehrfamilienwohngebäuden anhand der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

(3) Für Einfamilienwohnhäuser gilt:

- a) 2 Stellplätze ohne Einliegerwohnung
- b) 3 Stellplätze mit Einliegerwohnung

(4) Für Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser gilt:

- a) 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 49 m² Wohnfläche
- b) 1,5 Stellplätze je Wohneinheit von 50 bis 80 m² Wohnfläche
- c) 2 Stellplätze je Wohneinheit ab 81 m² Wohnfläche

Bei Gebäuden ab 6 Wohneinheiten sind zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen 15 % der erforderlichen Stellplätze als Besucherstellplätze, mindestens jedoch 1 Besucherstellplatz erforderlich. Besucherstellplätze und Behindertenstellplätze sind nur oberirdisch zulässig.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.

(5) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen im Lageplan auch enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen und zu nummerieren.

§ 5 Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze

(1) Stellplätze für Kfz müssen gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Das Mindestmaß für einen einzelnen KFZ-Stellplatz beträgt danach in der Regel 2,50 m x 5,00 m. Das Mindestmaß für einen einzelnen KFZ-Stellplatz für Körperbehinderte beträgt danach in der Regel 3,50 m x 5,00 m.

(2) Bei der Herstellung oberirdischer Stellplätze sollen weitestgehend ökologisch verträgliche und wasserdurchlässige Befestigungsarten verwendet werden, soweit sich durch andere Vorschriften nichts Abweichendes ergibt.

(3) Sind bei größeren Bauvorhaben mehr als drei Stellplätze bzw. Garagen pro Baugrundstück nachzuweisen, so sind diese möglichst über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(4) Im Einzelnen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV), in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit sich durch andere Vorschriften nichts Abweichendes ergibt.

§ 6 Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Zur Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht bestehen folgende Möglichkeiten:

- a) Herstellung auf dem Baugrundstück,
- b) Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Stadt Berching (Ablösung - § 7 Garagen- und Stellplatzsatzung).

(2) Stellplätze dürfen nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplans oder anderer Regelungen auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.

§ 7 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Eine Ablösung gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO kommt nur in Betracht, wenn die Anlegung von Stellplätzen oder die Errichtung nicht möglich oder ortsplanerisch nicht vertretbar ist.

(2) Der Ablösungsvertrag (Anlage 1) ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung abzuschließen.

(3) Der Ablösungsbetrag wird für Vorhaben je oberirdischem Stellplatz festgesetzt

- a) Im Gemeindebereich Berching mit Ausnahme des **3.000,00 €**
Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung Altstadt Berching
- b) Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung **500,00 €**
der Altstadt Berching

(4) Der Betrag ist mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. mit der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung des Bauvorhabens fällig. Zur Sicherung des Anspruches der Stadt Berching auf Zahlung der vereinbarten Summe legt der Bauherr eine entsprechende

Bankbürgschaft vor. Die damit verbundenen Kosten trägt der Bauherr. Statt einer Bankbürgschaft kann die vereinbarte Summe auch vorab bei der Stadtkasse Berching zur Zahlung gebracht werden.

(5) Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt wird oder die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Bei einer Änderung der Planung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.

(6) Mit der Ablösung wird kein Nutzungsrecht für einen bestimmten oder öffentlichen Stellplatz erworben.

§ 8 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können nach Art. 63 Abs. 3 BayBO 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.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000,00 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Regelungen der §§ 3, 4 und 5 dieser Garagen- und Stellplatzsatzung zuwiderhandelt.

§ 10 Schlussbestimmungen

(1) Für noch nicht behandelte oder genehmigte Bauanträge, die bei Inkrafttreten dieser Satzung bereits anhängig waren, ist diese GaStellS nicht anzuwenden.

(2) Soweit andere ortsrechtliche Vorschriften der Stadt Berching Regelungen zur Stellplatzpflicht beinhalten, gehen die dortigen Regelungen vor.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Berching, den 01.03.2024



Eisenreich
Erster Bürgermeister

Anlage 1 (Ablösevertrag zur Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Berching)

Zwischen der
Stadt Berching, Pettenkoferplatz 12,
92334 Berching, vertreten durch den 1. Bürgermeister

und dem/der Bauherr/in

.....

wird gem. der Garagen- und Stellplatzsatzung folgender Ablösevertrag geschlossen:

§ 1

Das Bauvorhaben löst gem. Art. 47 BayBO einen Bedarf von Kraftfahrzeugstellplätzen aus. Mit Fertigstellung und Benutzung des Bauvorhabens kann der/die Bauherr/in Kraftfahrzeugstellplätze nachweisen. Gegenstand dieses Vertrages sind somit Kraftfahrzeugstellplätze.

§ 2

Da der/die Bauherr/in nicht in der Lage ist, seine/ihre Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BayBO zur Schaffung privater Stellflächen oder Garagen zu erfüllen, sucht er/sie bei der Stadt Berching um Anwendung der Vorschrift des Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO nach. Er/sie ist bereit, die Voraussetzung zur Anwendung dieser Vorschrift zu schaffen und verpflichtet sich, für die Herstellung der fehlenden Kraftfahrzeugstellplätze einen Betrag von an die Stadt Berching zu zahlen.

Der Gesamtbetrag ist bei Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig und an die Stadtkasse der Stadt Berching zu zahlen.

§ 3

Der/die Bauherr/in unterwirft sich der sofortigen Vollstreckung wegen des Zahlungsanspruches der Stadt Berching aus § 2 dieses Vertrages (Art. 61 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz).

§ 4

Um den Bauantrag nicht an der Unerfüllbarkeit der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen scheitern zu lassen, nimmt die Stadt Berching die Zahlung an. Sie verpflichtet sich, die vereinbarte Summe ausschließlich zur Schaffung von öffentlichen Stellflächen oder Garagen oder für den Unterhalt bestehender Stellflächen oder Garagen zu verwenden oder verwenden zu lassen.

§ 5

Von diesem Vertrag erhalten der/die Bauherr/in und die Stadt Berching je eine Ausfertigung.

Berching,

.....,
Ort Datum

.....

.....

1. Bürgermeister Stadt Berching

Bauherr/in