

**Satzung über örtliche Bauvorschriften
zur Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen,
und Herstellung von Stellplätzen und Garagen bzw. deren Ablösung
des Marktes Obergünzburg
(Stellplatz- u. Garagensatzung)**

Vom 12.03.2014

Auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 G vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) erlässt der Markt Obergünzburg folgende Satzung.

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet des Marktes Obergünzburg, für baugenehmigungspflichtige (Art. 55 BayBO) und genehmigungsfreie (Art. 57 BayBO) Garagen (Art. 2 Abs. 8 Satz 2 BayBO), sonstige Gebäude, Stellplätze (Art. 2 Abs. 8 Satz 1 BayBO) und überdachte Stellplätze.

§ 2

Verpflichtung des Bauherrn

Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung, andere öffentlich-rechtliche Belange zu beachten. Deshalb ist der Bauherr grundsätzlich angehalten, sich beim zuständigen Bauamt rechtzeitig zu informieren (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO, Art. 57 Abs. 2 Nr. 1 BayBO).

§ 3

Verhältnis zum Bebauungsplan

Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die Errichtung von Garagen, Nebengebäuden und Stellplatzüberdachungen geregelt, so bleiben sie von dieser Satzung unberührt.

§ 4

Gestaltung von Garagen und sonstigen Gebäuden

Geschlossene Garagen und Nebengebäude müssen mit einem Satteldach errichtet werden. Die Satteldächer sind der umgebenden Bebauung anzupassen.

§ 5

Stauraum und Abstände zur öffentlichen Fläche

Bei seitlicher Zufahrt auf dem eigenen Grundstück ist bei einem Anbau von Garagen, sonstigen Gebäuden und überdachten Stellplätzen an die vordere Grundstücksgrenze (Straßenseite) ein Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zwischen geschlossenen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mindestens 5 m einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

§ 6

Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 BayBO,

- wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist (Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO), oder
- wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist; das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung einer Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde (Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO)

§ 7 **Anzahl der Garagen und Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfaßt sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV vom 30.11.1993) zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesene Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

§ 8 **Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht**

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).

(2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe herzustellen. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Die Nutzungs- und Zufahrtsmöglichkeit hierzu muß durch eine Dienstbarkeit abgesichert und nachgewiesen werden.

(3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück nicht errichtet werden, wenn

- aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.

- das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder

-wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

§ 9

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellplätze vorzusehen; soweit möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern.

Die Stellplatzmindestgröße wird durch die BayBO festgelegt (2,30 x 5,00 m freistehend, 2,50 x 5,00 m für Garagen, 3,50 m x 5,00 m als Mindestgröße für behinderte Menschen).

Besucherplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.

§ 10

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluß eines Ablösungsvertrages (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluß eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.

(2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen,

(3) Der Ablösungsvertrag wird pauschal auf 7.500,00 € pro Stellplatz festgesetzt.

(4) Der Ablösungsbetrag ist mit Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

(4) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, daß sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder daß er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluß des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluß des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

§ 11

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können durch den Markt Obergünzburg oder durch das Landratsamt Ostallgäu auf schriftlichen, zu begründenden Antrag gemäß

Art. 63 BayBO Abweichungen genehmigt werden, vom Landratsamt Ostallgäu nur im Einvernehmen mit dem Markt Obergünzburg.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art 79 Abs. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

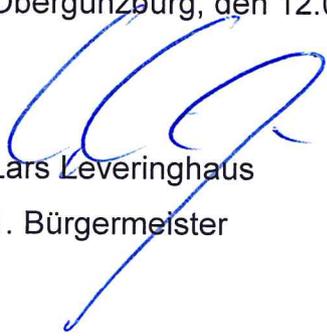
1. geschlossene Garagen und Nebengebäude ohne Satteldach entgegen § 4 errichtet.
2. Stauräume und Abstände zur öffentlichen Fläche entgegen § 5 nicht einhält.
3. der Verpflichtung zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen gemäß § 6 nicht nachkommt.
4. die Anzahl der geforderten Garagen und Stellplätze gemäß § 7 nicht errichtet.
5. der Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen gemäß § 9 nicht nachkommt.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 14.09.2001 außer Kraft.

Obergünzburg, den 12.03.2014


Lars Leveringhaus

1. Bürgermeister



Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

	Zahl der Stellplätze	zusätzl. Stpl. für Besucher
1. Wohngebäude		
1.1 Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser bezogen auf je 1 Wohnung)	2 Stpl. je Wohnung	Stauraum vor Garage gilt als Stellplatz
1.2 Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 Stpl. je Wohnung, zusätzl. 1 Stpl. je Einliegerwohnung	-----
1.3 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung	ab 6 Wohneinheiten
1.4 Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stpl. je Wohnung	-----
1.5 Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	-----
1.6 Wohnheime	1 Stpl. je Bewohner	-----
2. Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche	2 Stpl. je angefangene 150 m ² Nutzfläche
2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen)	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 4 Stellplätze	1 Stpl. je angefangene 150 m ² Nutzfläche

12.03.14


	Zahl der Stellplätze	Hiervon im Vomhundertsätzen für Besucher
3. Verkaufsstätten		
3.1 Läden	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche, mind. 2 Stpl. je Laden	75
3.2 Waren- und Geschäftshäuser, einschl. Einkaufszentren, großfl. Einzelhandelsbetrieben	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche (Verkaufsnutzfläche)	75
4. Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe		
4.1 Gaststätten	1 Stpl. je 10 m ² Gastfläche	
4.2 Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 4.1 oder 4.3	75
4.3 Spiel- und Automatenhallen, Billard- Salons, sonst. Vergnügungsbetriebe	1 Stpl. je 20 m ² Nutzfläche, mind. 3 Stellplätze	90
5. Gewerbliche Anlagen		
5.1 Handwerk- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10
5.2 Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellung- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	-----
5.3 Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- und Reparaturstand	-----
5.4 Tankstellen	bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 5.1 (ohne Besucheranteil)	-----
5.5 Automatische Kraftwaschanlage	5 Stpl. je Waschanlage, zusätzl. Stauraum für mind. 10 Kraftfahrzeuge	-----
5.6 Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	-----

12.03.19
