

# GEMEINDE ROHR



## **SATZUNG ÜBER DIE HERSTELLUNG, ABLÖSUNG UND GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND GARAGEN (STELLPLATZSATZUNG ROHR)**

Die Gemeinde Rohr erlässt aufgrund von Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2005 (GVBl. S. 287) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272) folgende

## **SATZUNG:**

### **§ 1 – Geltungsbereich:**

- (1) Diese Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Rohr.
- (2) Enthalten verbindliche Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung erlassen worden sind, abweichende Regelungen, so gelten die Bestimmungen dieser Satzung auch für die betreffenden Geltungsbereiche. Diese Satzung findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen, die nach dem Inkrafttreten dieser Satzung erlassen werden, abweichende Regelungen enthalten.

#### **Hinweis:**

*Garagen im Sinne dieser Satzung sind auch Carports.*

### **§ 2 – Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen:**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend dem Art. 52 Abs. 2 und 3 BayBO wenn

- (1) eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- (2) 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 der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 53 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

### **§ 3 – Erforderliche Stellplätze:**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 52 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln. Die Richtzahlenliste ist als Anlage 1 beigefügt und Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Ausnahmsweise kann vom Stellplatzbedarf abgewichen werden, wenn
  - a) das Vorhaben denkmalpflegerisch besonders bedeutsam ist, oder
  - b) das Vorhaben für die Stadtentwicklung oder die Stadtsanierung besonders wichtig ist
- (3) Der Stellplatzbedarf für Vorhaben, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles unter sinngemäßer Anwendung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Fahrzeuge (z.B.: Radfahrer, Mofafahrer und dergleichen) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (5) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (6) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (7) Bei Vorhaben mit verschiedenen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Anwendung der Rundungsregel nach Abs. 1 Satz 1 aufgrund der Richtzahlenliste zu ermitteln. Die sich dabei ergebenden Werte sind zu addieren und entsprechend Abs. 1 Satz 1 als ganze Zahl festzusetzen. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.
- (8) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

#### **§ 4 – Erfüllung der Stellplatzpflicht:**

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück Art. 52 Abs. 4 Satz 1 BayBO.
- (2) Die Herstellung auf einem anderen Grundstück in dessen Nähe ist zulässig, wenn
  - a) das Grundstück für die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen geeignet ist und keine Hinderungsgründe vorliegen,
  - b) die Zuwegung verkehrssicher und bequem ist,
  - c) der übliche Fußweg zwischen dem jeweiligen Standort auf dem anderen Grundstück und dem den Stellplatzbedarf auslösenden Vorhaben auf dem Baugrundstück nicht länger als 300 m ist.Der übliche Fußweg zwischen dem vorgesehenen Standort auf dem anderen Grundstück und dem Baugrundstück ist in einem Lageplan mit dem Maßstab von 1:1000 darzustellen und der Gemeinde Rohr vorzulegen.
- (3) Die Stellplätze müssen mit der Mitteilung über die abschließende Fertigstellung der baulichen Anlage zur Verfügung stehen und ordnungsgemäß unterhalten werden.

#### **§ 5 – Mindestflächen:**

Die Fläche eines Stellplatzes bzw. einer Garage für ein zweispuriges Kraftfahrzeug muss mindestens den Vorschriften der Garagenverordnung (GAV) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.

#### **§ 6 – Gestaltung der Garagen und Stellplätze:**

- (1) Stellplätze für Besucher sowie Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar und befahrbar sind und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Stellplätze sind entsprechend zu kennzeichnen und ihre Auffindbarkeit ist eventuell durch Hinweiszeichen zu erleichtern.

- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m bei senkrechter Einfahrt und von 7 m bei seitlicher Einfahrt einzuhalten, der weder eingefriedet noch in sonstiger Weise abgegrenzt werden darf. Bei seitlicher Einfahrt ist ein mindestens 50 cm breiter Grundstücksstreifen vom öffentlichen Straßenbereich / Gehweg als Grünstreifen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
- (3) Eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen ist vorzusehen. Soweit wie möglich und zulässig ist ein wasserdurchlässiger Belag zu wählen. Eine eigenständige Entwässerung für die Stellplatzflächen sowie die Zufahrten bzw. den Stauraum ist vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (4) Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Anlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- (5) Bei der Anordnung von Stellplätzen bzw. Garagen in Gruppen (4 oder mehr Plätze) sind diese über eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

#### **§ 7 – Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht:**

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch den Abschluss eines Ablösevertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe (§ 4) herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Gemeinde Rohr.
- (2) Der Ablösevertrag ist innerhalb von vier Wochen nach Einreichung der Bauantragsunterlagen bei der Gemeinde Rohr abzuschließen. Die Ablösesumme ist spätestens eine Woche vor Aufnahme der Nutzung der Anlage zur Zahlung fällig.
- (3) Wird ein Vorhaben in mehreren Bauabschnitten ausgeführt, ist eine Woche vor Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Bauabschnittes eine anteilige Ablösesumme im Verhältnis der Zahl der für den Bauabschnitt erforderlichen Stellplätze zur Zahl der für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze zur Zahlung fällig.

#### **§ 8 – Ablösebeträge**

Der Ablösebetrag pro Stellplatz beträgt

im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Rohr (auch im Bereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und von Satzungen nach § 34 BauGB wenn darin keine gegenteiligen Festsetzungen getroffen sind)	5.000,00 €
---	------------

#### **§ 9 – Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 70 BayBO vom Landratsamt Roth im Einvernehmen mit der Gemeinde Rohr zugelassen werden.

### § 10 – Übergangsregelung, Inkrafttreten

- (1) Bauvorhaben, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung bereits anhängig waren, sind weiter nach den Stellplatzrichtlinien aus dem IMS vom 12.02.1978 (Nr. II B 4 – 9134 – 79) bzw. den bestehenden Festsetzungen in den einschlägigen Bebauungsplänen zu beurteilen.
- (2) Diese Satzung tritt am 01. Januar 2008 in Kraft.

Rohr, den 12.12.2007

  
B ä r  
1. Bürgermeister

### Anlage 1 zu § 3 – Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	zusätzl. Stellplätze für Besucher
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	2 Stpl. (je Wohnung)	–
1.2	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 Stpl. (je Wohnung) zusätzl. 1 Stpl. je angefangene 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche der Einliegerwohnung	–
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung	ab 6 Wohneinheiten
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stpl. je Wohnung	1 Stpl. je angefangene 3 Wohnungen
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	–
1.6	Wohnheime	1 Stpl. je Bewohner	1 Stpl. je 10 Bewohner
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 4 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
<b>4</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
4.1	Gaststätten	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogastronomiefläche
4.2	Hotels, Pensionen, Kurheime u. ähnl. Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 2 Betten, f. zugehörigen Restaurationsbetrieb, Zuschlag nach 4.1
4.3	Diskotheken, Tanzlokale	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 2 Sitzplätze
4.4	Vergnügungsstätten i. S. v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z. B. Spielothek, Spielhalle)	1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten	1 Stpl. je 5 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>5</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
5.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte	1 Stpl. je angefangene 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
5.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte	–
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	–
5.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	–
5.5	Automatische Kraftfahrwaschanlage	5 Stpl. je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mind. 10 Kraftfahrzeuge	–
5.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	–