



Satzung der Gemeinde Langenbach über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)

vom 30.07.2019

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 G zur Änderung des Baukammergesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 erlässt die Gemeinde Langenbach folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile mit. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

§ 2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 55 und 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen nach dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen (§ 2 Nr. 9) ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 1 und 2 auf eine ganze Zahl festzustellen.
- (2) Für die berechnete Anzahl der PKW Stellplätze sind in gleicher Anzahl Fahrradstellplätze nachzuweisen.

- (3) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.
Ergibt sich bei der Ermittlung nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern. Dies gilt insbesondere für Vorhaben bei denen der Stellplatzbedarf nach der Nutzfläche zu berechnen ist; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
- (4) Ein Mehrbedarf an Stellplätzen bei einer Änderung oder Nutzungsänderung wird durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf und dem Altbestand ermittelt. Hinsichtlich des Stellplatzbedarfs für den Altbestand wird auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für den Altbestand abgestellt. Sind hierbei Stellplätze für das erforderliche Maß hergestellt worden, sind diese auf den Mehrbedarf bei einer Änderung oder Nutzungsänderung anzurechnen. Im Übrigen bleibt der Bestandsschutz unberührt.
- (5) Anstelle der Stellplätze können auch Garagen i. S. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) errichtet werden, sofern nicht Festsetzungen eines Bebauungsplanes entgegenstehen.
- (6) Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind auch die insoweit erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und einspurige Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Anzahl richtet sich nach der Art und Zahl der zu erwartenden Besucher der jeweiligen Anlage.
- (7) 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.
- (8) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (9) 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.

- (10) Für Bauvorhaben, die nach der Fertigstellung komplett oder auch nur zum Teil veräußert werden, hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass die für die jeweilige Nutzungseinheit erforderlichen Stellplätze mit erworben werden.
- (11) Gleiches gilt für den Verkauf von Bestandsimmobilien dergestalt, dass durch Grundstücksteilungen keine erforderlichen Stellplätze von der Nutzungseinheit abgetrennt werden dürfen. Andernfalls wäre für diese zeitgleich auf dem verbleibenden Grundstück Ersatz zu schaffen.

§ 3

Herstellung, Anordnung, Darstellung und Gestaltung der Stellplätze

(1) Stellplatzgrößen

Die Fahrbahnen von Zu- und Abfahrten zu Stellplätzen müssen mindestens 3,0 m breit sein

Ein notwendiger Stellplatz muss mindestens 5,0 m lang sein.

Die lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens betragen

- 2,50 m, wenn keine Längsseite
- 2,50 m, wenn eine Längsseite
- 2,60 m, wenn jede Längsseite

des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist.

- 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.

- (2) Zwischen Garagen somit auch für Carports - und öffentlichen Verkehrsflächen in der erforderlichen Länge, bei PKW's mindestens 5,00 m Länge einzuhalten (offener Stauraum). Stauräume vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt. Stellplätze haben einen Stauraum von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Stauraum für Längsparker muss zwischen Verkehrsfläche und Stellplatz 0,50 m betragen.

Der Stauraum darf auf die Breite der Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

- (3) Gefangene Stellplätze werden nicht als Stellplätze anerkannt. Die herzustellenden Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahr- und nutzbar sein

- (4) Die erforderliche Breite der Fahrgassen und ihre Kennzeichnung ergeben sich aus § 4 Abs. 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
- (5) Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
- Ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze bzw. Garagen auf dem Baugrundstück nicht möglich, so kann deren Herstellung in der Nähe des Baugrundstückes gestattet werden, wenn
- a) ein geeignetes Grundstück dafür zur Verfügung steht und
 - b) seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
- (6) Stellplätze und Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Weg verkehrssicher zu erreichen sein.
- (7) Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
- (8) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Parkfläche ist ein 0,50 m breiter Grünstreifen anzulegen.
- (9) Die Hälfte der nachzuweisenden Stellplätze kann als kraftbetriebene Hebebühnen nachgewiesen werden.
- (10) Für je 25 notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist für Menschen mit Behinderung ein Stellplatz auf dem Grundstück mit den Anforderungen nach den jeweils technisch gültigen Bestimmungen nachzuweisen.
- (11) Für Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen.
- Stellplätze sind entsprechend ihrer Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen, d.h. die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit breitflächiger Versickerung (z.B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen. Besondere Vorschriften zum Schutz des Bodens und des Grundwassers bleiben unberührt.
 - Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- (12) Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (13) Stellplätze und Garagen sowie deren Zu- und Abfahrten sind im Lageplan und/oder in die sonstigen Planunterlagen einzuzeichnen.

- (14) Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit oder Nutzung der baulichen Anlage errichtet werden.

§ 4

Ablösung der Stellplatzpflicht

- (1) Das nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eingeräumte Wahlrecht auf Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag) wird grundsätzlich ausgeschlossen. Die Stellplatzverpflichtung soll durch Herstellung der notwendigen Stellplätze erfüllt werden. In begründeten Ausnahmefällen kann die Gemeinde eine Ablöse der Stellplatzverpflichtung durch den Abschluss eines Ablösungsvertrages zulassen.
- (2) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 15.000,00 € pro Stellplatz festgesetzt. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt. Die Verhältnismäßigkeit soll hier geprüft werden.

§ 5

Abweichungen

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung, wie die Nichterstellung der Stellplätze gem. § 2 oder entgegen den Geboten und Verboten des § 3 dieser Satzung, können als Ordnungswidrigkeiten gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO geahndet werden.

§ 7 Übergangsregelungen

1. Diese Satzung findet keine Anwendung auf Bauanträge (nicht: Antrag auf Vorbescheid), die vor Inkrafttreten bereits von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt worden sind,
2. Auf Vorhaben, zu denen die Gemeinde Langenbach vor Inkrafttreten erklärt hat, dass ein Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden soll (Genehmigungsfreistellungsverfahren),
3. Auf Bauanträge (nicht: Antrag auf Vorbescheid) für Vorhaben, die den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes entsprechen und die vor Inkrafttreten bereits an die Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet worden sind.

§ 8 Aufhebung bestehender Vorschriften

Die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stand 01.01.1994) der Gemeinde Langenbach wird mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft gesetzt.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bestandteil der Satzung:

Anlage zu § 2 Stellplatzbedarf zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom ...

Langenbach, 30.07.2019
Gemeinde Langenbach



Susanne Hoyer
1. Bürgermeisterin

Anlage zu § 2 Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	zusätzliche Stellplätze für Besucher/ Personal
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften mit 1 WE bis 180 m ² WoFI ab 181 m ² WoFI	2 Stellplätze 3 Stellplätze	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonst. Gebäude m. Wohnungen Wohnungen bis 40 m ² WoFI Wohnungen von 41m ² - 80m ² WoFI Wohnungen von 81 m ² - 120 m ² WoFI Wohnungen ab 121 m ² WoFI	2 Stellplätze 2 Stellplätze 2 Stellplätze 3 Stellplätze	§ 2 Abs. 4
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stpl. je Wohnung	§ 2 Abs. 1 Satz 3,
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	2 Stpl. je Wohnung	-
1.5	Altenwohnheime	1 Stpl / 10 Betten	§ 2 Abs. 1 Satze 3
1.6	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Wohn- und Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. /10 Betten bzw. Pflegeplätze	§ 2 Abs. 1 Satz 3,
1.7	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stpl je 30 Betten, mind. 3 Stellplätze	§ 2 Abs. 1 Satz 3,
2	Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 150 m ² Nutzfläche, siehe auch § 2 Abs. 1 Satz 3

2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 4 Stpl.	1 Stpl. je angefangene 30 m ² Nutzfläche, siehe auch § 2 Abs. 1 Satz 3
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 10 m ² Nutzfläche	

4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 30 Sitzplätze	
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche	1 Stpl. je 15 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche	
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche	1 Stpl. je 15 Besucherplätze
5.5	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stpl. je Spielfeld	
5.6	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stpl. je Spielfeld,	1 Stpl. je 15 Besucherplätze
6	Gaststätten und Beherbergungsbetrieben		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m ² Nettogastrauraumfläche	
6.2	Hotel, Pensionen, Kurheime, und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Betten,	
7	Krankenanstalten		

8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je Klasse	
8.2	Hauptschulen	1 Stpl. je Klasse	
8.3	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stpl. je 30 Kinder, mind. 2 Stpl.	
8.4	Jugendfreizeitheimen und dergleichen	2 Stpl. je 15 Besucherplätze	
8.5	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergleichen	1 Stpl. je 10 Auszubildende	

9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerk- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m ² mind. 2 Stellplätze	
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m ² mind. 2 Stellplätze	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen mit Waschstraße	5 Stpl. / Waschstraße	§ 2 Abs. 1 Satz 3
10	Verschiedenes		
10.1	Friedhöfe	1 Stpl. je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze	

Definitionen:

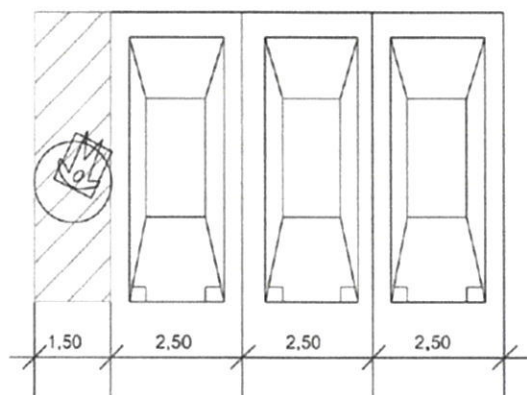
Altenwohnheim: Es handelt sich bei einem Altenwohnheim um abgeschlossene Wohnungen oder Appartements, die von den Bewohnern wie andere, „normale Wohnungen“ bewohnt werden. Im Unterschied zu einem Altersheim kann hier die hauswirtschaftliche Tätigkeit selbstständig vorgenommen werden.

Das **Altenheim** ist eine stationäre Einrichtung, in der Menschen wohnen, betreut und versorgt werden, die aufgrund vorwiegend altersbedingter Beeinträchtigungen nicht in einer eigenen Wohnung leben können oder wollen

Ein **Pflegeheim** ist eine Einrichtung, in der pflegebedürftige Menschen ganztägig (vollstationär) oder nur tagsüber oder nur nachts (teilstationär) untergebracht und unter der Verantwortung professioneller Pflegekräfte gepflegt und versorgt werden.

Ausführungsbeispiele zu § 3 der Satzung der Gemeinde Langenbach über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)

① Bewegungsfläche vor einer Längsseite des Kraftfahrzeuges

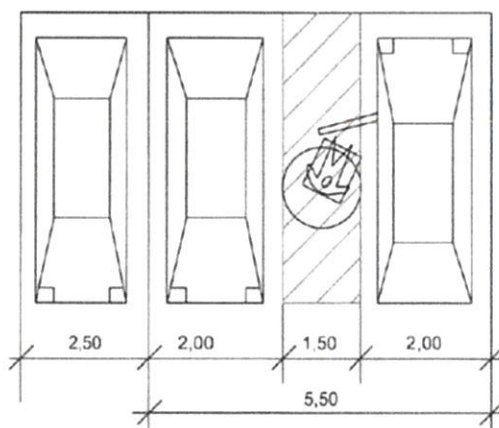


Vor der Längsseite des Kraftfahrzeuges ist eine 1,50 m tiefe Bewegungsfläche vorzusehen.

Bei allen Wohnanlagen und öffentlich zugänglichen Bauten mit weniger als 50 notwendigen Stellplätzen kann die 1,50 m tiefe Bewegungsfläche bis zum Eintreten des Bedarfsfalles andersweitig genutzt werden (z.B. Grünfläche). Eine Anrechnung der Vorhalteflächen auf § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung kann hierbei vorgenommen werden.

Eine Anrechnung auf die GRZ nach § 19 Abs. 4 findet in diesem Fall nicht statt.

② Stellplatzbreite für zwei Kraftfahrzeuge



Die 1,50 m tiefe Bewegungsfläche vor der Längsseite eines Kraftfahrzeuges ergibt eine Gesamtstellplatzbreite von 3,50 m. Die 1,50 m breite Bewegungsfläche kann von einem zweiten Behinderten-Kraftfahrzeug, das gegebenenfalls rückwärts einparken muß, mitbenutzt werden. Die Stellplatzbreite für 2 Kraftfahrzeuge beträgt dann 5,50 m.

Bei Wohnanlagen und öffentlich zugänglichen Bauten mit mehr als 50 Stellplätzen sind 2 Stellplätze für Schwerbehinderte herzustellen.