



## **Satzung über die Herstellung von Garagen, Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen**

### **§ 1 Geltungsbereich**

1. Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet von Bubenreuth für die Herstellung und Bereithaltung von genehmigungspflichtigen, genehmigungsfrei gestellten und verfahrensfreien Garagen und Carports (offene Garagen), Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplätze) und Fahrradabstellplätzen. Sie gilt zudem für deren Nachweis und deren Ablösung gemäß Art. 47 BayBO.

2. Diese Satzung gilt nicht, soweit in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen getroffen werden.

### **§ 2 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen, Garagen und Carports (offene Garagen) und Fahrradabstellplätzen**

1. Stellplätze sind entsprechend den Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung herzustellen und in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Eine Versiegelung ist zu vermeiden. Garagen und Carports mit Flachdach oder flach geneigtem Dach müssen begrünt werden. Die Versiegelung der Stellplätze sowie der Stauraum vor den Garagen/ Carports soll auf ein Mindestmaß reduziert werden, als Material soll versickerungsfähiges Pflaster verwendet werden, die Befestigung von Fahrspuren ist einer vollständigen Versiegelung stets vorzuziehen.

Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, geschlossenen und offenen Garagen sind unversiegelt bzw. ökologisch verträglich mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenschotter, Rasenwaben etc.) anzulegen. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein (keine gefangenen Stellplätze).

2. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 0,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Die Vorschriften des AGBGB sind hierbei zum Pflanzenabstand zu beachten.

3. Zwischen Garagen/ Carports und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mind. 5,00 m einzuhalten. Der Stauraum wird hierbei nicht als notwendiger Stellplatznachweis anerkannt. Im Einzelfall kann eine Reduzierung des Stauraums auf 3,00 m ausgesprochen werden, sofern keine Bedenken bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bestehen. Eine Reduzierung des Stauraums ist insbesondere dann denkbar, wenn die Carports seitlich offen sind beziehungsweise die geschlossene Garage durch ein elektrisches Tor bedienbar ist. Die Entscheidung über eine Abweichung vom 5,00 m Stauraum wird nach den örtlichen individuellen Verhältnissen ausgesprochen. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf auch nicht durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.



4. Fahrradabstellplätze sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen erreichbar und gut zugänglich sein. Sie sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Bauvorhabens angeordnet werden. Jeder einzelne Fahrradabstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Fahrradabstellplätze sollen mit Fahrradständern ausgerüstet werden, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen. Fahrradabstellplätze bei Mehrfamilienhäusern, Gewerbegebieten und Sondergebieten sollen überdacht sein.

### **§ 3 Anzahl der Garagen, Carports und Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

1. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze wird im Einzelfall gemäß der Richtzahlenliste (Anlage 1) festgelegt; diese ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Nach der jeweiligen Nutzung ist die Stellplatzzahl rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch arithmetische Aufrundung auf eine ganze Zahl festzulegen. Die jeweiligen Stellplatzzahlen sind getrennt zu ermitteln und entsprechend zu addieren.

3. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

4. Für Freiflächenbewirtschaftung (im Zusammenhang mit einem gastronomischen Betrieb) wird kein zusätzlicher Stellplatz gefordert, soweit die Fläche für die Freiflächenbewirtschaftung 50 % der Innenbewirtschaftungsfläche nicht übersteigt, da in diesem Fall von einer wechselnden Belegung auszugehen ist. Darüber hinaus wird pro angefangene 20 m<sup>2</sup> Freiflächenbewirtschaftung 1 Stellplatz gefordert.

5. Bei Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten sind auf dem Baugrundstück Besucherstellplätze nachzuweisen. Diese Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage, sondern müssen oberirdisch nachgewiesen werden. Vom festgestellten Stellplatzbedarf müssen grundsätzlich 10 % zusätzlich für Besucher vorgesehen werden.

### **§ 4 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

1. Grundsätzlich hat der Antragsteller die Errichtung des Stellplatzes auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes selbst nachzuweisen. Ist er nicht Eigentümer der Grundstücke, ist die Errichtung des Stellplatzes dinglich zu sichern. Eine Verpflichtung seitens der Gemeinde Bubenreuth auf Ablösung besteht nicht.

2. Eine Ablösung kommt nicht in Frage, wenn es sich um Einzelhandelsprojekte mit mehr als 500 m<sup>2</sup> reiner Verkaufsfläche handelt.

3. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

5. Die Ablösesumme pro Fahrradabstellplatz beträgt 500 Euro.



6. Die gemäß Anlage 2 „Kalkulation der Stellplatzablösung“ festgelegte Ablösungssumme wird einen Monat nach Vertragsabschluss fällig. Die Anlage 2 wird regelmäßig an die aktuellen Bodenrichtwerte angepasst.

7. Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 10 Jahren nachweisen, dass sich ein 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 vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsvertrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/10. Nach Ablauf von 10 Jahren seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

## **§ 5 Abweichungen**

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Bubenreuth, in den Fällen des Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch die Gemeinde Bubenreuth erteilt werden. Dies ist unter anderem dann denkbar, wenn bei einem Mehrfamilienhausprojekt vom Bauträger durch den Nachweis eines Mobilitätskonzepts ein Carsharing-Projekt umgesetzt wird und davon ausgegangen werden kann, dass durch dieses Angebot sich der tatsächliche Stellplatzbedarf verringert (Nachweis durch Verträge mit den Nutzern).

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Nach den Vorschriften des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer als Bauherr vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der §§ 3 und 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) vom 18. Januar 2006, geändert durch Satzung vom 24. Februar 2010, außer Kraft.

Bubenreuth, 21.12.2023

Norbert Stumpf  
Erster Bürgermeister

Siegel



### Anlage 1: Richtzahlenliste

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze/ Fahrradabstellplätze
1.1	<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	2 Stellplätze je Wohnung
1.2	<b>Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit mehr als drei Wohnungen</b>	Für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungen ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wie folgt zu ermitteln: ->für Wohnungen bis 80 m <sup>2</sup> 1 Stellplatz und 2 Fahrradabstellplätze je Wohnung, ->für Wohnungen ab 81 m <sup>2</sup> 2 Stellplätze und 2 Fahrradabstellplätze je Wohnung
1.4	<b>Wochenend- u. Ferienhäuser</b>	1 Stellplatz und 2 Fahrradabstellplätze je Wohnung
1.5	<b>Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime</b>	1 Stellplatz je 15 Betten, mindestens 2 Stellplätze und 1 Fahrradabstellplatz je 3 Betten
1.6	<b>Studentenwohnheime</b>	0,5 Stellplätze je Wohnung und 1 Fahrradabstellplatz je Wohnung
1.7	<b>Schwestern-/Pflegerwohnungen</b>	1 Stellplatz je 4 Betten, mindestens 3 Stellplätze und 1 Fahrradabstellplatz je 3 Betten
1.8	<b>Altenheime, Altenwohnheime, Altenpflgeheime, Wohnheime f. Behinderte</b>	1 Stellplatz je 10 Betten, mindestens 3 Stellplätze und 1 Fahrradabstellplatz je 10 Betten
2.1	<b>Büro- und Verwaltungsräume allgemein</b>	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 1 Stellplatz und 1 Fahrradabstellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 2 Fahrradabstellplätze
2.2	<b>Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z. B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Ambulanzen)</b>	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze und 1 Fahrradabstellplatz je 25 m <sup>2</sup>



		Nutzfläche, mindestens 2 Fahrradabstellplätze
<b>2.3</b>	<b>Sonderpraxen (Heilpraktiker, Psychologen) als Bestellpraxis</b>	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze und 1 Fahrradabstellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>3.1</b>	<b>Läden, Geschäftshäuser, Bau- und Gartenmärkte, Getränkemärkte</b>	1 Stellplatz je 35 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, mindestens 1 Stellplatz je Laden und 1 Fahrradabstellplatz je 150 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, mindestens 2 Fahrradabstellplätze
<b>3.2</b>	<b>Verbrauchermärkte, Lebensmitteldiscountmärkte, Einkaufszentren, Nahversorgungszentren</b>	1 Stellplatz je 15 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, mindestens 1 Stellplatz je Laden und 2 Fahrradabstellplatz je 150 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, mindestens 6 Fahrradabstellplätze
<b>4.1</b>	<b>Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)</b>	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze und 1 Fahrradabstellplatz je 10 Sitzplätze
<b>4.2</b>	<b>Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Kino, Vortragssäle)</b>	1 Stellplatz je 7,5 Sitzplätze und 1 Fahrradabstellplatz je 7,5 Sitzplätze
<b>4.3</b>	<b>Gemeindekirchen</b>	1 Stellplatz je 25 Sitzplätze und 1 Fahrradabstellplatz je 25 Sitzplätze
<b>5.1</b>	<b>Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplatz)</b>	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche und 1 Fahrradabstellplatz je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche
<b>5.2</b>	<b>Sportplätze mit Besucherplätzen und Sportstadien</b>	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 12,5 Besucherplätze und 1 Fahrradabstellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Fahrradabstellplatz je 50 Besucherplätze
<b>5.3</b>	<b>Sporthallen ohne Besucherplätze</b>	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche und 1 Fahrradabstellplatz je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche
<b>5.4</b>	<b>Sporthallen mit Besucherplätzen</b>	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche und 1 Fahrradabstellplatz je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche
<b>5.8</b>	<b>Tennisplätze ohne Besucherplätze</b>	2 Stellplätze je Spielfeld und 1 Fahrradabstellplatz je Spielfeld



<b>5.9</b>	<b>Tennisplätze mit Besucherplätzen</b>	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 12,5 Besucherplätze und 1 Fahrradabstellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Fahrradabstellplatz je 25 Besucherplätze
<b>5.10</b>	<b>Minigolfplätze</b>	6 Stellplätze je Anlage und 5 Fahrradabstellplatz je 2 Bahnen
<b>5.11</b>	<b>Kegel-, Bowlingbahnen</b>	4 Stellplätze je Bahn und 4 Fahrradabstellplatz je Bahn
<b>5.12</b>	<b>Fitnessstudio</b>	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche und 1 Fahrradabstellplatz je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>5.14</b>	<b>Solarium</b>	1 Stellplatz je 2 Liegen und 1 Fahrradabstellplatz je 4 Liegen
<b>6.1</b>	<b>Gaststätten ab 35 m<sup>2</sup> Bruttogasträumfläche oder 13 Sitzplätze</b>	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche und 1 Fahrradabstellplatz je 25 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche
<b>6.2</b>	<b>Kleingastronomie/Imbiss bis maximal 35 m<sup>2</sup> Bruttogasträumfläche und nicht mehr als 12 Sitzplätze</b>	1 Stellplatz
<b>6.3</b>	<b>Außengastronomie, Biergärten, Freischrankflächen</b>	1 Stellplatz je 15 m <sup>2</sup> Freischrankfläche und 1 Fahrradabstellplatz je 15 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche
<b>6.4</b>	<b>Hotels, Pensionen, Kurheime und sonstige Beherbergungsbetriebe</b>	1 Stellplatz je 4 Betten und 1 Fahrradabstellplatz je 15 Betten
<b>6.5</b>	<b>Boarding-Haus</b>	1 Stellplatz je Appartement und 1 Fahrradabstellplatz je 4 Appartements
<b>7.1</b>	<b>Allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung, Sonderschulen für Behinderte</b>	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 8 Schüler über 18 Jahre und 1 Fahrradabstellplatz je 5 Schüler
<b>7.2</b>	<b>Hochschulen, Fachhochschulen</b>	1 Stellplatz je 3 Studierende und 1 Fahrradabstellplatz je 3 Studierende
<b>7.3</b>	<b>Kindergärten, Kindertageseinrichtungen</b>	1 Stellplatz je Gruppe und 1 Fahrradabstellplatz je 5 Kinder
<b>7.4</b>	<b>Kinderkrippen</b>	1 Stellplatz je 5 Kinder und 1 Fahrradabstellplatz je 5 Kinder
<b>8.1</b>	<b>Handwerks- u. Industriebetriebe</b>	1 Stellplatz je 60 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche, mindestens 1 Stellplatz und 1 Fahrradabstellplatz je 100 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche



<b>8.2</b>	<b>Lagerräume, Lagerplätze</b>	Unter 90 m <sup>2</sup> kein Stellplatzbedarf, wenn kein eigenständiger Arbeitsplatz vorhanden ist, 1 Stellplatz je 90 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche, mindestens 1 Stellplatz und 1 Fahrradabstellplatz je 500 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
<b>8.3</b>	<b>Ausstellungs- u. Verkaufsplätze</b>	1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche und 1 Fahrradabstellplatz je 250 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
<b>8.4</b>	<b>Kraftfahrzeugwerkstätten</b>	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand und 1 Fahrradabstellplatz je 4 Wartungs- oder Reparaturstände
<b>8.5</b>	<b>Tankstellen mit Kfz-Pflegeplätzen</b>	8 Stellplätze je Kfz-Pflegeplatz und 1 Fahrradabstellplatz je 4 KFZ-Pflegeplatz

#### Anlage 2: Kalkulation der Stellplatzablösung

**Fläche pro Stellplatz:** 15 m<sup>2</sup>

**Bodenrichtwert:** 500,00 €/ m<sup>2</sup>

**(Grunderwerb Mischkalkulation aus Bodenrichtwerten von Gewerbe und Wohnbauflächen Stand 31.12.2020 -> 500,00 € x 15 m<sup>2</sup> = 7.500,00 €)**

#### Herstellung der Stellplätze:

**Erdaushub T= 45 cm -> 60 €/m<sup>3</sup> x 5,4 m<sup>3</sup> = 324,00 €**

**Einfassung aus Betonleistensteinen 8 cm x 30 cm x 100 cm in Beton versetzen -> 36 €/m<sup>2</sup> x 16 m<sup>2</sup> = 576,00 €**

**Schottertragschicht D= 30 cm -> 20 €/m<sup>2</sup> x 15 m<sup>2</sup> = 300,00 €**

**Betonpflaster versickerungsfähig 20 cm x 20 cm x 10 cm auf Splittbett setzen -> 60 €/m<sup>2</sup> x 15 m<sup>2</sup> = 900,00 €**

7.500 € Grunderwerb

2.100 € Herstellung

1.755 € 15 % Notar- und Nebenkosten

#### **Kalkulierte Ablösesumme:**

**11.355,00 € ergibt einen pauschalen Ablösungsbetrag in Höhe von 11.000 € je Stellplatz**