

## **Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatzsatzung) des Marktes Wernberg-Köblitz vom 28.07.2020**

Der Markt Wernberg-Köblitz erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.796) in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588) folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet des Marktes Wernberg-Köblitz
- (2) Soweit für ein Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit abweichenden Festsetzungen vorliegt, gelten dessen Festsetzungen vorrangig.

### **§ 2**

#### **Begriffsbestimmungen**

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen.
- (2) Die Stellplätze müssen ungehindert befahrbar sein. Dies bedeutet das z. B. vor einer Garage im Bereich der Zufahrt, kein Stellplatz ausgewiesen werden kann.  
Da nach § 2 Abs. 2 GaStellV der Stauraum nicht für Stellplätze vorgesehen ist.

### **§ 3**

#### **Herstellungspflicht**

- (1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 BayBO.
- (2) Ein Nachweis durch Herstellung von Stellplätzen auf dem Bau- oder einem in der Nähe gelegenen Grundstück kann nicht beansprucht werden, soweit dieses aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht anfahrbar ist.

## § 4

### Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird nach Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO, durch diese Stellplatzsatzung festgelegt. Die Berechnung erfolgt nach der Anlage dieser Satzung.
- (2) Für Anlagen mit regelmäßigen Lastkraftwagenverkehr ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für LKW nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze ausgewiesen werden.
- (3) Für Anlagen bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse auszuweisen.
- (4) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Abrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (5) Mit den Bau- Antragsunterlagen ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze, einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind, bzw. hergestellt werden. Sinngemäß sind die Stellplätze in den Plänen, mit den entsprechenden Zu- und Abfahrten, auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch darzustellen. Die Stellplätze sind zudem im Lageplan darzustellen, dabei sollten diese zeichnerisch unterteilt und nummeriert sein.

## § 5

### Lage, Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze

- (1) Die Stellplätze müssen so errichtet werden, dass diese ihren Zweck erfüllen.  
Das Mindestmaß für einen einzelnen Stellplatz beträgt demnach 2,50 Meter in der Breite und 5,00 Meter in der Länge.  
Das Mindestmaß für einen einzelnen Stellplatz für körperlich beeinträchtigte beträgt demnach 3,50 Meter in der Breite und 5,00 Meter in der Länge.
- (2) Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 Meter einzuhalten. An verkehrsberuhigten Straßen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Wernberg-Köblitz eine Verkürzung des Stauraumes auf 3,00 Meter zulassen.
- (3) Vor Carports (offene Garagen) ist ein Stauraum von mindestens 3,00 Meter einzuhalten. In Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde kann der Stauraum, unter den Umständen, dass die seitlichen Wände, Stützen, Verkleidungen mindestens 3,00 Meter ab Beginn der Grundstücksgrenze abgerückt werden, weiter verkürzt werden.

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

Es ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen, die Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen.

Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen, ein Bepflanzungsstreifen von mindestens 1,5 Meter Breite anzulegen.

(5) Mehr als 5 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt, mit einer Höchstbreite von 6,00 Meter, an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

Je Grundstücksgrenze ist nur eine solche Zu- und Abfahrt zulässig.

(6) Stellplätze für Besucher sind entsprechend zu kennzeichnen und auszuweisen, dass diese leicht auffindbar sind.

## **§ 6**

### **Zeitpunkt der Herstellung der Stellplätze**

(1) Die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen, müssen mit der Fertigstellung, aber spätestens mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage, zu der diese gehören, zur Verfügung stehen.

## **§ 7**

### **Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

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

- a) Herstellung auf dem Baugrundstück,
- b) Herstellung auf einem geeigneten in der Nähe liegenden Grundstück,
- c) Übernahme von Stellplätzen mittels Ablösung nach § 8 der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 28.07.2020.

(2) Die Herstellung auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

- a) Das nahe gelegene Grundstück ist zur Aufnahme der erforderlichen Stellplätze insbesondere hinsichtlich der Lage und nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften geeignet.
- b) Als regelmäßiger Grenzwert gilt eine Entfernung von nicht mehr als 300 Meter Fußweg.

## § 8

### Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Eine Ablösung gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO kommt nur in Betracht, wenn die Anlegung von Stellplätzen bzw. die Errichtung von Garagen auf dem Baugrundstück selbst, oder auf einem geeigneten in der Nähe liegenden Grundstück nicht möglich oder ortsplanerisch nicht vertretbar ist.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung abzuschließen.
- (3) Der Ablösungsbetrag je oberirdischen Stellplatz auf 3.000,00 € festgesetzt.
- (4) Der Betrag ist mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. mit der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung des Bauvorhabens fällig. Zur Sicherung des Anspruches des Marktes Wernberg-Köblitz 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 bei der Marktkasse Wernberg-Köblitz zur Zahlung eingebracht werden.
- (5) Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben baurechtlich nicht genehmigt wird, oder die Baugenehmigung nach Verstreichen der Frist erlischt (Art. 69 BayBO). Bei einer Änderung der Planung bzw. einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.
- (6) Über die Zulässigkeit einer Stellplatzablösung entscheidet im Einzelfall der Marktgemeinderat.
- (7) Mit der Ablösung wird kein Nutzungsrecht für einen bestimmten Stellplatz erworben.

## § 9

### Abweichungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 Abs. 3 BayBO Abweichungen erteilt werden, wenn diese unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der öffentlich-rechtlichen geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

## **§ 10**

### **Ordnungswidrigkeiten**

(1) Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-€ belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 11**

### **Schlussbestimmungen**

(1) Regelungen die in dieser Satzung keine Anwendung finden, werden durch die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), in der jeweiligen derzeit gültigen Fassung abgegolten.

## **§ 12**

### **Inkrafttreten**

(1) Die Satzung, sowie die Anlage zur Satzung, treten zum 01.09.2020 in Kraft.

(2) Die Satzung mit Inkrafttreten vom 07.02.2011 und der Anlage zur Satzung mit der letzten Änderung vom 17.03.2004, tritt mit Inkrafttreten der neuen Satzung außer Kraft.

Wernberg-Köblitz, den 11.08.2020



Konrad Kiener  
Erster Bürgermeister

## Anlage zu § 4 Abs. 1 Richtzahlen für die Berechnung des Stellplatzbedarfes

Nr.	Objektbeschreibung	Anzahl der Stellplätze (Stpl.)	Bemerkung
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		<b>zusätzlich für Besucher in v. H.</b>
1.1	Einfamilienhäuser	bis 200m <sup>2</sup> 2 Stpl. über 200m <sup>2</sup> 4 Stpl.	--
1.2	Einliegerwohnung	1 Stpl. je Wohnung	--
1.3	Mehrfamilienwohnhäuser je Wohnung	bis 50m <sup>2</sup> 1 Stpl. bis 150m <sup>2</sup> 2 Stpl. über 150m <sup>2</sup> 3 Stpl.  Ab 6 Wohneinheiten sind 1/3 Besucherstellplätze zusätzlich auszuweisen	20
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen (1)	0,5 Stpl. je Wohnung	40
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	2 Stpl. je Wohnung	--
1.6	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.7	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen (2)</b>		<b>zusätzlich für Besucher in v. H.</b>
2.1	Allgemeine Büro- und Verwaltungsräume	1 Stpl. je 35m <sup>2</sup> HNF, oder 1 Stpl. je 3 Beschäftigte näheres s. Erläuterungen	20
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume und dgl.)	1 Stpl. je 25m <sup>2</sup> HNF, jedoch mind. 3 Stpl.	75
2.3	Arztpraxen	1 Stpl. je 25m <sup>2</sup> HNF, näheres s. Erläuterungen	75
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten (2, 3)</b>		<b>hiervon für Besucher in v. H.</b>
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser, ohne Supermärkte	1 Stpl. je 35m <sup>2</sup> VNF jedoch mind. 1 Stpl. je Laden	75
3.2	Verbrauchermärkte	1 Stpl. je 25m <sup>2</sup> VNF	90
3.3	Lebensmittelmärkte	näheres s. Erläuterungen	90



Nr.	Objektbeschreibung	Anzahl der Stellplätze (Stpl)	Bemerkung
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (nicht Sportstätten), Kirchen</b>		<b>hiervon für Besucher in v. H.</b>
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	Mehrzweckhalle von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 15 Besucher	90
4.3	Sonstige Versammlungsstätten (Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle und dgl.)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	90
4.4	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90
4.5	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	90
<b>5</b>	<b>Sportstätten (4)</b>		<b>zusätzlich für Besucher</b>
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (Trainingsplätze und dgl.)	1 Stpl. je 500m <sup>2</sup> Sportfläche	--
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300m <sup>2</sup> Sportfläche	1 Stpl. je 10 Besucherplätze
5.3	Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50m <sup>2</sup> Hallenfläche	--
5.4	Spiel-, Sport- und Eislaufhallen	1 Stpl. je 50m <sup>2</sup> Hallenfläche	1 Stpl. je 10 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 250m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	--
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 7 Kleiderablagen	--
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 7 Kleiderablagen	1 Stpl. je 7 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld	--
5.9	Minigolfplätze	6 Stpl. je Anlage	--
5.10	Kegelbahnen	4 Stpl. je Bahn	--
5.11	Bowlingbahnen	2 Stpl. je Bahn	--
5.12	Squashanlagen	1 Stpl. je Spielfeld	--
5.12	Fitnesscenter	1 Stpl. je 3 Geräte	--



Nr.	Objektbeschreibung	Anzahl der Stellplätze (Stpl)	Bemerkung
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe (4)</b>		<b>hiervon für Besucher in v. H.</b>
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 5 Sitzplätze, mind. 1 Stpl. je 10m <sup>2</sup> NGF	75
6.2	Freischankflächen	Bei der Ermittlung für Freischankflächen ist davon auszugehen, dass für diese bis zur Größe der im Gebäude liegenden Gastraumfläche eine Wechselbeziehung besteht. Darüber hinaus 1 Stpl. je 20m <sup>2</sup> Freifläche	--
6.3	Diskotheken, Tanzlokale, Stehlokale und dgl.	2 Stpl. je 10m <sup>2</sup> NGF	75
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Betten	75
6.5	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75
<b>7</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
7.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sondervolksschulen	1,5 Stpl. je Klasse	--
7.2	Sonderschulen für Behinderte	1,5 Stpl. je Klasse	--
7.3	Kindergärten, Kindertagesstätten usw.	2 Stpl. je Gruppe	--
7.4	Jugendfreizeitheime usw.	1 Stpl. je 20m <sup>2</sup> HNF	--
7.5	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten usw.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	--





Nr.	Objektbeschreibung	Anzahl der Stellplätze (Stpl)	Bemerkung
<b>8</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		<b>zusätzlich für Besucher in v. H.</b>
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe (5, 6)	1 Stpl. je 50m <sup>2</sup> NF, oder je 1 Beschäftigte (Schicht)	10
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsflächen (5, 6)	1 Stpl. je 80m <sup>2</sup> NF, oder je 3 Beschäftigte (Schicht)	15
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	4 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	25
			<b>hiervon für Besucher in v. H.</b>
8.4	Tankstellen	1 Stpl. je 35m <sup>2</sup> VNF jedoch mind. 1 Stpl.	75
8.5	Automatische KFZ-Waschanlagen (7)	3 Stpl. je Anlage	--
8.6	KFZ-Waschplätze SB (8)	1 Stpl. je Waschplatz	--
<b>9</b>	<b>Verschiedenes</b>		
9.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je Kleingarten	--
9.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	--

## Erläuterungen zur Anlage über die Berechnung von Stellplätzen nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung des Marktes Wernberg-Köblitz vom 28.07.2020

- (1) Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein. Dies muss in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen.
- (2) Die Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume und ähnlichen werden nicht angesetzt.
- (3) Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 8.2 zu berechnen.
- (4) Bei einem Restaurantbetrieb ist ein Zuschlag nach Nr. 6.1 zu berechnen.
- (5) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel zuerst nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich bei der Berechnung ein offensichtliches Missverhältnis zu tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde Zulegen.
- (6) Bei der Berechnung nach den Beschäftigten ist bei einem Schichtbetrieb, die Mitarbeiterzahl der personalstärksten Schicht die Berechnungsgrundlage.
- (7) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 KFZ vorhanden sein.
- (8) Der jeweilige Waschplatz wird nicht als Stellplatz gewertet.

<b>zu Punkt 2.1</b>	Bei Möblierungsnachweis, Büros mit einer Fläche von: ca. 10m <sup>2</sup> HNF pro Arbeitsplatz ca. 15m <sup>2</sup> HNF pro Arbeitsplatz ca. 15m <sup>2</sup> HNF pro Arbeitsplatz	1 Stpl. je 30m <sup>2</sup> HNF 1 Stpl. je 35m <sup>2</sup> HNF 1 Stpl. je 40m <sup>2</sup> HNF
<b>zu Punkt 2.3</b>	Arztpraxen mit Therapiepersonal, Praxisgemeinschaften oder kleinräumige Praxen	1 Stpl. je 20m <sup>2</sup> HNF
<b>zu Punkt 3.3</b>	Lebensmittelmärkte	bis 200m <sup>2</sup> 1 Stpl. je 30m <sup>2</sup> VF bis 400m <sup>2</sup> 1 Stpl. je 25m <sup>2</sup> VF bis 700m <sup>2</sup> 1 Stpl. je 20m <sup>2</sup> VF bis 1000m <sup>2</sup> 1 Stpl. je 15m <sup>2</sup> VF über 1000m <sup>2</sup> 1 Stpl. je 10m <sup>2</sup> VF

### Begriffsbestimmungen:

- HNF: Hauptnutzfläche  
 VF: Verkaufsfläche  
 VNF: Verkaufsnutzfläche  
 NGF: Nettogasträumfläche  
 NF: Nutzfläche