



Markt Neunkirchen a. Brand

Satzung des Marktes Neunkirchen a. Brand über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen

(Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jeweils in den derzeit gültigen Fassungen wird folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet des Marktes Neunkirchen a. Brand, soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen getroffen werden. Sie gilt für genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Garagen und Stellplätze (Art. 2 Abs. 8 BayBO) und deren Nachweis gemäß Art. 47 Abs. 1 und 2 BayBO für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 3 BayBO.

§ 2 Begriffsbestimmungen

1. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.
2. Offene Garagen sind Garagen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben.
3. Geschlossene Garagen sind Garagen, die die Voraussetzungen nach Nr. 2 nicht erfüllen.
4. Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen.
5. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen.

§ 3

Richtzahlen für Garagen und Stellplätze

1. Im Gebiet des Marktes Neunkirchen a. Brand gilt die Anlage 1 zu dieser Satzung, soweit nachstehend keine Konkretisierung erfolgt.
2. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften sind 2,0 Stellplätze je Wohnung bereitzustellen. Für Einliegerwohnungen in Einfamilienwohnhäusern ist zusätzlich 1 Stellplatz bereitzustellen.
3. a) Für Hausgruppen, Mehrfamilien- und Reihenhäuser ab 3 Wohneinheiten sind 1,7 Stellplätze je Wohnung bereitzustellen.
b) Zur ermittelten Zahl der Stellplätze sind 10 v. H. für Besucher zu addieren.
4. Für Bauvorhaben, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, kann die Richtzahl auf Antrag pauschal auf 1,3 Stellplätze je Wohnung reduziert werden. Gelten aufgrund des besonderen Charakters des Bauvorhabens (z. B. Altenwohnheime) gesonderte Richtzahlen für Stellplätze, so ist für den Antragsteller vom jeweils günstigeren Ergebnis auszugehen.
5. Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls, nach der besonderen Art der Nutzung oder nach dem Charakter des geschäftlichen Betriebes ein Mehrbedarf zu erwarten ist.
6. Bei Bedarf sind außerdem zusätzliche Stellflächen für einspurige Fahrzeuge anzuordnen.
7. Nach der jeweiligen Nutzung ist die Stellplatzzahl rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch arithmetische Ab- bzw. Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die entsprechenden Stellplatzzahlen gerundet zu addieren.
8. Für Freiflächenbewirtschaftung (im Zusammenhang mit einem gastronomischen Betrieb) wird kein zusätzlicher Stellplatz gefordert, soweit die Flächen für die Freiflächenbewirtschaftung 50 % der Innenbewirtschaftungsfläche nicht übersteigt, da in diesem Fall von einer wechselnden Belegung auszugehen ist. Darüber hinaus wird pro angefangene 20 m² Freiflächenbewirtschaftung 1 Stellplatz gefordert.

§ 4

Ablösung

1. Kann der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen, so kann er die Verpflichtungen auch dadurch erfüllen, dass er der Gemeinde gegenüber die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen in angemessener Höhe ablöst.

2. Zur Bemessung der Ablösung wird das Gebiet des Marktes Neunkirchen in die Zonen A und B aufgeteilt

Zone A	Neunkirchen
Zone B	alle Ortsteile

3. Zur Errechnung der Ablösesumme wird in den einzelnen Zonen ein Pauschalbetrag für den Verkehrswert des Grundstückes von 158,50 € pro Quadratmeter für die Zone A und 81,25 € pro Quadratmeter für die Zone B angesetzt. Die Herstellungskosten für Einstellflächen werden mit 162,82 € pro Quadratmeter angesetzt. Die erforderliche Fläche je Stellplatz wird einschließlich anteiliger Zufahrtsfläche auf 20 m² veranschlagt.
4. Die Ablösesummen pro Stellplatz betragen 85 % der rechnerischen ermittelten Werte. Gerundet ergibt dies
 - a) in Zone A 5.450,00 €
 - b) in Zone B 4.150,00 €
5. Für Vergnügungsstätten (Diskotheken etc.) und artverwandte Nutzungsbereiche ist eine Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO ausgeschlossen.

§ 5

Gestaltung der Einstellplätze

1. Stellplätze sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sollen ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z. B. Pflasterrasen, Rasengittersteine) Verwendung finden.
2. Anlagen für Einstellplätze sollen eingegrünt werden. Bei Stellplatzanlagen soll für je 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum gepflanzt werden. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind außerdem zu durchgrünen.
3. Flachdächer von Garagenanlagen ab 10 Einstellplätzen sollen begrünt werden. Die Fassaden mehrgeschossiger Garagenanlagen sollen begrünt werden, wenn nicht im Einzelfall eine besonders gelungene Fassadengestaltung den Belangen des Straßen- und Ortsbildes Rechnung trägt.

§ 6

Garagen und Carports

1. Die in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BayBO aufgeführten Zulässigkeitsvoraussetzungen bleiben bestehen.
2. Garagen müssen sich hinsichtlich ihrer Bauform, Dachneigung und Dacheindeckung in die Bauweise der näheren Umgebung einfügen und auf die Bauform von geplanten oder bestehenden Gebäuden auf dem Baugrundstück abgestimmt werden. Diese Regelung findet keine Anwendung, wenn bestehende

Gebäude auf dem Grundstück hinsichtlich der Baugestaltung bereits einen Missstand darstellen.

3. Garagen und Carports mit einer Dachneigung über 52° sind nicht zulässig. Gemeinsame Grenzgaragen sind hinsichtlich ihrer Bauform, Dachneigung und Dacheindeckung aufeinander abzustimmen. Maßgebend ist die zuerst errichtete Grenzgarage.
4. Carports sind in einer Holzkonstruktion und ohne seitliche Verschalung wegen der Einsehbarkeit des fließenden Verkehrs zu erstellen. Ab einer Entfernung von mindestens 2,00 m vom Fahrbahn- bzw. Gehwegrand kann eine seitliche Verschalung vorgenommen werden, soweit es die örtliche Verkehrsverhältnisse zulassen.
5. Garagen und Carports quer entlang der Straßenbegrenzungslinie sind grundsätzlich unzulässig.
6. Auf die Einhaltung der Regelung über die Freihaltung der Zu- und Abfahrten bei Garagen gemäß § 2 Abs. 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) wird verwiesen.
7. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech, Stoffen oder ähnlich wirkenden Materialien ist untersagt. Dies gilt auch für provisorische und temporäre Garagengebäude.

§ 7

Ein- und Ausfahrten

1. Vor geschlossenen Garagen ist ein offener Stauraum von mindestens 5,00 m zur Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze an der kürzesten Stelle) einzuhalten. Der Stauraum muss auf dem Grundstück liegen und darf nicht durch Einfriedungen oder ähnlichem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt werden.
2. Zwischen offenen Garagen (Carports) und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Ein- und Ausfahrten von mindestens 3,00 m Länge (Grundstücksgrenze an der kürzesten Stelle) vorhanden sein. Als Ausnahme kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Neunkirchen a. Brand insbesondere an verkehrsberuhigten Straßen, 30-er-Zonen, reinen Anliegerstraßen und Stichstraßen eine Verkürzung des Stauraums auf 1,00 m zulassen.
3. Ein- und Ausfahrten sind, nach Möglichkeit, mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

§ 8 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Neunkirchen a. Brand erteilt werden.

§ 9 Fälligkeit der Ablösesumme

Die gem. § 4 zu errechnende Ablösesumme wird mit der Bestandskraft der Baugenehmigung fällig. Bei Anträgen gem. Art. 58 BayBO (Genehmigungsfreistellung) wird die Ablösesumme einen Monat nach Vertragsabschluss fällig.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Stellplätze und Garagen vom 30.09.1994 außer Kraft.

Neunkirchen a. Brand, 28.09.2009

Heinz Richter
1. Bürgermeister

Anlage 1

zur

Satzung des Marktes Neunkirchen a. Brand

über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen

(Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon in % für Besucher
1.	Wohngebäude		
1.1	Ein-/Zweifamilienhäuser	2 Stellplätze je Wohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten) und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,7 Stellplätze je Wohnung	-
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stellplatz je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	-
1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mind. 2 Stellplätze	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.7	Schwestern-/Pflegerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mind. 3 Stellplätze	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 4 Betten, mind. 3 Stellplätze	20
1.9	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 10 Betten, mind. 5 Stellplätze	50
1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 10 Betten bzw. Pflegeplätzen, mind. 5 Stellplätze	50
1.11	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 8 Pflegeplätze, mind. 5 Stellplätze	50
1.12	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mind. 3 Stellplätze	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 m ² NF ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 25 m ² NF ¹⁾ , mind. 3 Stellpl.	75

3.	Verkaufsstätten		
3.1	Laden	1 Stellplatz je 40 m ² NF (V) ²⁾ , mind. 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² NF (V) ²⁾	75-90
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindegkirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätzen	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 20 Sitzplätzen	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zzgl. 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zzgl. 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	-

5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zzgl. 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zzgl. 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.10	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court	-
5.11	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	-
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	-

5.13	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	-
5.14	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	-
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² NF ¹⁾	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 5 – 20 m ² NF ¹⁾ , mind. 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurantbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NF ¹⁾ , mind. 3 Stellplätze	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stellplatz je Klasse	-
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zzgl. 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler	-
8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	-
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mind. 2 Stellplätze	-
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	-
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50 m ² NF ¹⁾ oder je 2 Beschäftigte	10 - 30
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NF ¹⁾ oder je 2 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-

9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	-
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ³⁾	-
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze	

1) NF = Nutzfläche Nach DIN 277 Teil 2

2) NF(V) = Verkaufsnutzfläche

3) Zusätzlich muss ein Stauraum für mind. 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.