

Az.: 10 631  
Rau/Sp

## Satzung des Marktes Eckental

### **über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)**

vom 24. Oktober 2002

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 91 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 und Abs. 2 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jeweils in den derzeit gültigen Fassungen folgende Satzung:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Garagen und Stellplätze (Art. 52 Abs. 1 BayBO) und deren Nachweis gemäß Art. 52 BayBO sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 53 BayBO, soweit nicht in Bebauungsplänen Sonderregelungen bestehen.

#### **§ 2 Begriffsbestimmungen**

1. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen.
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. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen.
3. Geschlossene Garagen sind Garagen, die die Voraussetzungen nach Abs. 2 nicht erfüllen.

#### **§ 3 Richtzahlen für Garagen und Stellplätze**

1. Im Gebiet des Marktes Eckental gelten jeweils die für den Vollzug der Art. 52 und 53 BayBO vom Bayerischen Staatsministerium des Innern bekannt gegebenen Richtzahlen (IMBek. vom 12.02.1978, MABl. S. 181) bzw. deren Mittelwerte, soweit nachstehend keine Konkretisierung erfolgt.
2. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften sind 2,0 Stellplätze je Wohnung bereitzuhalten. Einliegerwohnungen sind als eigenständige Wohnungen zu berücksichtigen. Die Stellplatzzahlen für Einliegerwohnungen werden nach Maßgabe der Richtzahlen des § 3 Abs. 3 dieser Satzung ermittelt.

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 Einzelfalles, nach der besonderen Art der Nutzung oder nach dem Charakter des geschäftlichen Betriebs 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 Auf- bzw. Abrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die entsprechenden Stellplatzzahlen zu addieren.

#### **§ 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 Eckental in die Zonen A und B aufgeteilt:  
  
Zone A: Eschenau, Eckenhaid, Forth und Brand  
  
Zone B: Ober-, Unterschöllnbach, Herpersdorf, Ebach, Mausgesees, Benzendorf, Illhof, Oedhof und Frohnhof
3. Zur Errechnung der Ablösesumme wird in den einzelnen Zonen ein Pauschalbetrag für den Verkehrswert des Grundstückes von 125,00 € pro Quadratmeter für die Zone A und 75,00 € pro Quadratmeter für die Zone B angesetzt. Die Herstellungskosten für Einstellflächen werden mit 75,00 € pro Quadratmeter angesetzt. Die erforderliche Fläche je Stellplatz wird einschließlich anteiliger Zufahrtsflächen auf 25 m<sup>2</sup> veranschlagt.
4. Die Ablösesummen pro Stellplatz betragen 85% der rechnerisch ermittelten Werte.  
  
a) In Zone A                                   4.250,00 €  
b) In Zone B                                   3.187,50 €
5. Für Vergnügungsstätten (Diskotheken etc.) und artverwandte Nutzungsbereiche ist eine Ablösung nach Art. 53 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. 7 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (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 Baugrundstück 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 3,00 m vom Fahrband- bzw. Gehwegrand kann eine seitliche Verschalung vorgenommen werden, soweit es die örtlichen Verkehrsverhältnisse zulassen.
5. Garagen und Carports quer entlang der Straßenbegrenzungslinie sind grundsätzlich unzulässig. Sie können ausnahmsweise im Abstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wenn es die örtlichen Verkehrsverhältnisse zulassen.

## **§ 7 Ein- und Ausfahrten**

1. Vor geschlossenen Garagen ist ein offener Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Der Stauraum muss auf dem Grundstück liegen und darf nicht durch Einfriedung 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 vorhanden sein. Als Ausnahme kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Eckental 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 mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

### **§ 8 Abweichungen**

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 70 Abs. 1 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Eckental erteilt werden.

### **§ 9**

Die gemäß § 4 zu errechnende Ablösesumme wird mit der Bestandskraft der Baugenehmigung fällig. Bei Anträgen gem. Art. 64 BayBO (Genehmigungsfreistellung) wird die Ablösesumme bereits bei Einreichung der Bauantragsunterlagen fällig.

### **§ 10 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die „Satzung über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) vom 28.01.1992 und deren Änderungen vom 28.12.1993 und 12.11.2001 außer Kraft.

Eckental, 24. Oktober 2002

Markt Eckental

Glässer  
1. Bürgermeister