

Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) vom 01.02.2007

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber erlässt aufgrund von Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 sowie Art. 91 Abs. 2 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 26.07.2005 (GVBl S. 287) folgende

Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im Stadtgebiet Rothenburg ob der Tauber für genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Garagen und Stellplätze und deren Nachweis, soweit nicht Bebauungspläne inhaltsgleiche oder entgegenstehende Bestimmungen enthalten.

§ 2 Begriffsbestimmung

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen. Garagen im Sinne dieser Satzung sind auch Stellplätze mit Schutzdächern (Carports, § 1 GaV). Stellplätze sind Plätze, welche dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen.

§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze

- (1) Ergibt sich im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens die Notwendigkeit, Stellplätze oder Garagen für Pkws nachzuweisen, ist deren Anzahl anhand der in Anlage 1 beigefügten Richtzahlen zu ermitteln.
- (2) Die erforderliche Stellplatzzahl ist auf zwei Stellen hinter dem Komma zu berechnen und anschließend durch arithmetische Auf- bzw. Abrundung als ganze Zahl festzusetzen. Ergibt die Berechnung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze eine Ziffer von größer 5 hinter dem Komma, ist aufzurunden.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartiger Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweiligen Nutzungsarten getrennt zu ermitteln.
- (4) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen gemäß Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Innern vom 12.02.1978, Nr. II B 4-9134-79 (MABl S. 181) zu ermitteln.

(5) Für Körperbehinderte sind bei den in Art. 51 BayBO angeführten Anlagen (Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens, Tageseinrichtungen für Kinder, Sport- und Freizeitstätten, Einrichtungen des Gesundheitswesens, Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude, Verkaufsstätten, Stellplätze, Garagen, Toilettenanlagen) körperbehindertengerechte Stellplätze oder Garagen, mind. 3 v.H. bzw. mind. 1 solcher Stellplatz herzustellen.

(6) Die Inanspruchnahme derselben Parkierungsanlage durch zwei oder mehrere Nutzer mit unterschiedlichen Betriebs-, Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Stellplatz-Doppel- oder -Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine oder nur geringfügige Überschneidungen der Stellplatzbenutzung (max. 1 Stunde) auftreten und keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse in der Umgebung zu befürchten sind.

(7) Die ermittelte Anzahl erforderlicher Stellplätze kann ermäßigt oder erhöht werden, wenn ein deutliches Missverhältnis zwischen dem aus Anlage 1 bzw. den Richtzahlen rechnerisch ermittelten und dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf besteht.

§ 4 Herstellung von Stellplätzen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe

(1) Die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks (in nicht mehr als 300 m Fußwegentfernung) ist zulässig, wenn das Grundstück dafür geeignet ist und seine Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Stadt Rothenburg ob der Tauber rechtlich gesichert ist. Die Benutzung des Grundstücks ist dann rechtlich gesichert, wenn im Grundbuch eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen ist, die auch die Zufahrt mit umfasst, und sich in der Dienstbarkeitsurkunde sowohl Bauherr als auch Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüber schriftlich verpflichten, die Grunddienstbarkeit nur im Einvernehmen mit der Stadt Rothenburg ob der Tauber zu ändern. Diese Sicherung ist auch dann erforderlich, wenn der Bauherr Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die Stellplätze nachgewiesen werden sollen.

(2) Als Herstellung auf einem anderen Grundstück ist auch die Beteiligung an einer vorhandenen Anlage zu verstehen, wenn diese die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen erfüllt.

§ 5 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Eine Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Stellplätze oder Garagen weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden können. Hierzu ist der Abschluss eines Ablösungsvertrages erforderlich.

(2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(3) - ¹ Der Ablösebetrag je Stellplatz beträgt bei gewerblicher Nutzung im gesamten Stadtgebiet
2.000,-- EUR.

- ² Der Ablösebetrag je Stellplatz beträgt bei Wohnnutzung im gesamten Stadtgebiet
500,-- EUR.

(4) Der Ablösungsbetrag wird innerhalb eines Monats nach Aufnahme der Nutzung zur Zahlung fällig.

(5) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein 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 von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

§ 6 „Gefangene“ Stellplätze

Sind Stellplätze nur über einen davor liegenden Stellplatz von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen (sog. Gefangene Stellplätze), können diese ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn es sich um ein Einfamilienhaus handelt und diese Stellplätze nicht auf andere Weise hergestellt werden können.

§ 7 Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

(1) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein; sie sollen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

(2) Ein Stellplatz muss mind. 5,00 m lang sein. Die lichte Breite muss mind. betragen

- 2,30 m wenn keine Längsseite,
- 2,40 m wenn eine Längsseite,
- 2,50 m wenn je Längsseite
des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist.
- 3,50 m, wenn der Stellplatz für Körperbehinderte bestimmt ist.

- (3) Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie ohne besondere Ortskenntnisse auffindbar sind.
- (4) Im Vorgartenbereich (5 m-Bereich zwischen Grundstücksgrenze öffentliche Verkehrsfläche - Straße bzw. Gehsteig - und baulichen Anlagen) sind Garagen und überdachte Stellplätze grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen können nur in zwingenden Fällen zugelassen werden.
- (5) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Es dürfen grundsätzlich nur ökologisch verträgliche und versickerungsfähige Beläge zur Ausführung kommen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine), soweit sich durch andere Vorschriften nichts Abweichendes ergibt. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Personenkraftwagen sind durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Bepflanzungstreifen anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbaum und entsprechenden Sträuchern zu bepflanzen. Pro Grundstück sind max. zwei Zu-/Abfahrten (mit einer Breite von jeweils max. 10 m) zulässig. Lage und Gestaltung der Stellplätze und der Zu-/Abfahrten sind im Bauplan/Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- (6) Garagen sind in ihrer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- (7) Garagentore sind im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber im Straßenbereich mit Holzaufdoppelung auszuführen.

§ 8 Abweichungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 70 BayBO Abweichungen zulassen werden.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro, belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Stellplätze und Garagen entgegen § 3 dieser Satzung nicht errichtet oder auf Dauer zur Verfügung stellt,
2. Stellplätze und Garagen zur anderen als in § 2 genannten Zwecken benutzt oder beseitigt,
3. gegen die Gestaltungsvorschriften des § 7 verstößt.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.02.2007 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Richtlinie für die Erhebung von Ablösebeträgen vom 21.09.2001 außer Kraft.

Rothenburg ob der Tauber, 29.01.2007

beschlossen am: 25.01.2007

Stadt Rothenburg ob der Tauber

ausgefertigt am: 29.01.2007

bekannt gemacht am: 31.01.2007

gez.

Walter Hartl

Oberbürgermeister

Anlage 1 zu § 3 dieser Satzung

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

1	<u>Wohngebäude</u>	
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	1 Stpl. je Wohnung, 2 Stpl. ab 120 m ² Wohnfläche je Wohneinheit (WE) ⁽⁰⁾
1.2	Mehrfamilienwohnhäuser	1 Stpl. je WE < 50 m ² , 1,5 Stpl. je WE < 100 m ² , 2 Stpl. je WE > 100 m ² , zusätzlich jeweils 1 Stpl. für Besucher je 3 Wohnungen ⁽⁰⁾
1.3	Altenwohnungen, Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte ⁽¹⁾	1 Stpl. je 6 Wohneinheiten ⁽⁰⁾ , davon 10 v.H. für Besucher, jedoch mind. 3 Stpl.
1.4	Schwesterwohnheime ⁽¹⁾	1 Stpl. je 4 Betten, davon 10 v.H. für Besucher
1.5	Kinder- und Jugendheime ⁽¹⁾	1 Stpl. je 15 Betten
1.6	Studenten- und Arbeitnehmerwohnheime ⁽¹⁾	1 Stpl. je 3 Betten
2.	<u>Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen</u>	
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein ⁽²⁾	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Praxen und dgl.) ⁽²⁾	1 Stpl. je 25 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 1 Stpl. je Einzeleinheit

3. <u>Verkaufsstätten</u>	
3.1 Läden-, Waren- und Geschäftshäuser bis 700 m ² Verkaufsnutzfläche ⁽³⁾	1 Stpl. je 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 1 Stpl. je Einzeleinheit
3.2 Läden-, Waren- und Geschäftshäuser über 700 m ² Verkaufsnutzfläche, Lebensmittel-Discountmärkte ⁽³⁾	1 Stpl. je 15m ² Verkaufsnutzfläche
4. <u>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</u>	
4.1 Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze
4.2 Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Kinos, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze
4.3 Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 Sitzplätze
4.4 Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitzplätze
5. <u>Sportstätten</u> ⁽⁴⁾	
5.1 Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche
5.2 Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze
5.3 Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche
5.4 Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze
5.5 Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 300 m ² Grundstücksfläche
5.6 Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen
5.7 Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze
5.8 Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stpl. je Spielfeld
5.9 Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze
5.10 Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage

5.11 Kegelbahnen	4 Stpl. je Bahn
Bowlingbahnen	2 Stpl. je Bahn
5.12 Fitnesscenter ⁽²⁾	1 Stpl. je 20 m ² Nutzfläche, mind. jedoch 3 Stpl.
5.13 Squashanlagen ⁽²⁾	3 Stpl. je Court
5.13 gewerbliche Saunen ⁽⁹⁾	1 Stpl. je 15 m ² Saunafläche
6. <u>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</u>	
6.1 Schank- und Speisewirtschaften ^{5) 6)}	1 Stpl. je 10 m ² Gastraumfläche
Diskotheken und sonstige Vergnügungsstätten ^{5) 6)}	1 Stpl. je 5 m ² Gastraumfläche
Spiel- und Automatenhallen ^{5) Satz 2 + 3}	1 Stpl. je 20 m ² Spielhallenfläche, jedoch mind. 3 Stpl.
6.2 Hotels, Pensionen, Kurheime, Ferienwohnungen, Privatzimmervermietung und andere Beherbergungsbetriebe ^{4) 5)}	1 Stpl. je 4 Betten (für zugehörige Restaurati- onsbetriebe Zuschlag nach 6.1 unter Anrech- nung der Wechselnutzung)
6.3 Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten
7. <u>Krankenanstalten</u>	
7.1 Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4 Betten
7.2 Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 6 Betten
7.3 Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für lang- fristige Kranke	1 Stpl. je 4 Betten
8. <u>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</u>	
8.1 Grundschulen, Hauptschulen, Schulen zur individuellen Lernförderung	1 Stpl. je Klassenzimmer
8.2 Sonstige allgemein bildende Schulen, Berufs- schule, Berufsfachschulen, Fachoberschule	2 Stpl. je Klassenzimmer
8.3 Schulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler
8.4 Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 Stpl. je 25 Kinder, mind. jedoch 2 Stpl.
8.5 Jugendfreizeitheimen und dgl.	1 Stpl. je 15 Besucherplätze
8.6 Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten	1 Stpl. je 10 Auszubildende

9. Gewerbliche Anlagen

9.1	Handwerks- und Industriebetriebe ⁷⁾	1 Stpl. je 60 m ² Nettonutzfläche oder je 3 Arbeitnehmer
9.2	Lagerräume, Lagerplätze ⁷⁾	1 Stpl. je 80 m ² oder je 3 Arbeitnehmer
9.3	Ausstellungshallen, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 50 m ²
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- / Reparaturstand
9.5	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz
9.6	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stpl. je Waschanlage
9.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	5 Stpl. je Waschplatz
9.8	Taxiunternehmen	1 Stpl. je 3 Taxis
9.9	Betriebe zur Herstellung und Lieferung von Schnellkost (Pizza, Döner etc.)	1 Stpl. je 25 m ² Küchenfläche, 1 Stpl. für Lieferfahrzeuge, mind. jedoch 2 Stpl.

10. Verschiedenes

10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 4 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 m ² Grundstücksfläche, mind. jedoch 10 Stpl.

Zeichenerklärung:

⁽⁰⁾ Die anrechenbare Wohnfläche ist nach den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung (Teil IV) zu ermitteln. Bei mehreren Wohnungen bzw. Kaufeigenheimen in einem Gebäude ist jeder Wohneinheit die erforderliche Anzahl von Stellplätzen oder Garagen eindeutig und dauerhaft zuzuordnen.

⁽¹⁾ Wohnheime stellen eine Form des Wohnens dar, bei der nicht alle Wohnfunktionen in einer abgeschlossenen Wohneinheit untergebracht sind (im Gegensatz dazu Appartementanlagen bzw. Seniorenwohnanlagen).

⁽²⁾ Zur Nutzfläche zählen nicht Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume, Archive, Lagerräume, WC- und Sanitärräume, Räume für Besprechungen (Wechselnutzung) und Erschließungsflächen (Foyer, Treppe, Flur usw.).

- (3) Zur Verkaufsnutzfläche gehören die Räume, in denen Waren zum Verkauf angeboten wird einschließlich der zugehörigen Ausstellungs- und Schaufensterräume sowie die dem unmittelbaren Publikumsverkehr dienenden sonstigen Räume wie Kassenzonen, Bereiche, in denen Dienstleistungen erbracht werden, ferner Verkaufs- und Ausstellungsflächen im Freien sowie Verbindungstreppen und –aufzüge innerhalb der Verkaufsräume, nicht aber Büros, Personalräume, Lagerräume, Werkräume, WC- und Sanitärräume, erforderliche Ladezonen. Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume und Restaurationsbetriebe bleiben außer Ansatz, wenn sie in der jeweiligen Verkaufsstätte vollständig integriert sind.
- (4) Je nach Lage und Funktion können anteilig oder zusätzlich Stellplätze für Omnibusse erforderlich sein (Betriebsbeschreibung erforderlich).
- (5) Zur Gastraumfläche zählt der Gastraum mit Theke, die Bedienungsfläche, der Eingang und die Garderobe. Nicht dazu zählen die Flächen für Toiletten, Lagerräume, Flure und Treppen. Spielhallenfläche ist die Fläche, die von den Besuchern der Spielhalle betreten werden kann. Die Besucherstellplätze müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- (6) Bei Freischankflächen von Gaststätten (Biergärten, Terrassenbetrieb) ist bis zur Größe der im Gebäude liegenden Nettogastraumfläche von einer Wechselnutzung auszugehen. Für die darüber hinausgehende Fläche ist 1 Stellplatz je 20 m² Freischankfläche erforderlich.
- (7) Bei offensichtlichem Missverhältnis günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigten.
- (8) Nur selbständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 v.H. der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt.
- (9) Zur Saunafläche zählen die Flächen für Warte-, Umkleide-, Dusch-, Sauna-, Massage-, Ruhe- und Betriebsräumen, nicht jedoch die Flächen für Toiletten, Freiräume und Schwimmbecken