

GEMEINDE ERLENBACH

S a t z u n g
über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen
und deren Ablösung

Die Gemeinde Erlenbach erlässt auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

S A T Z U N G

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Erlenbach mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindlichen Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO

- a) wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
- b) wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird.

§ 3 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

1. Die Stellplatzverpflichtung kann nach Art. 47 Abs. 3 BayBO erfüllt werden.
2. Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO nicht errichtet werden, wenn
 - a) aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
 - b) das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen aufgrund besonderer Vorschriften nicht geeignet ist, oder
 - c) wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse aufgrund besonderer Vorschriften gegen die Errichtung besteht.
3. Die Stellplatzverpflichtung ist bis zur Genehmigung einer anderweitigen Nutzung / Bebauung auf unbestimmte Zeit zu erfüllen (siehe auch § 7 der Satzung).

Die Gemeinde Erlenbach kann jederzeit überprüfen, ob der Verpflichtete seiner Stellplatzverpflichtung nachkommt.

Es ist folglich insbesondere unzulässig,

- Stellplätze getrennt von dem Bauvorhaben / Baugrundstück / Sonder- und Teileigentum für das sie nachgewiesen werden müssen, - sei es auch nur unentgeltlich – zu veräußern, zu verpachten, zu vermieten oder sonst wie zu einer Nutzung zu überlassen, die der Stellplatzverpflichtung zuwiderläuft,
- die Nutzung nachträglich zu ändern (bspw. zu bepflanzen, zu bebauen, als Lagerplatz zu verwenden usw.).

In Verträgen über die Veräußerung oder Verpflichtung zur Herstellung von Sonder- und Teileigentum, z.B. Wohnungseigentumsanlagen, die nachträgliche Aufteilung von Grundstücken in Sonder- und Teileigentum ist dies grundsätzlich durch entsprechende Regelungen abzusichern. Dies gilt sinngemäß auch bei vollständiger oder teilweiser Vermietung / Verpachtung und sonstige Überlassung des Objektes, für das Stellplätze nachgewiesen werden müssen, an Dritte.

Sofern der Verpflichtete der Stellplatzverpflichtung zuwiderhandelt, kann der Gemeinde Erlenbach wahlweise die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder die Ablösung der Stellplatz- und Garagenpflicht gemäß § 4 der Satzung verlangen.

§ 4 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

1. Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde Erlenbach erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO). Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde Erlenbach.

2. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung für die Anlage (Art. 68 ff. BayBO) oder im Falle der Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) mit Abgabe der erforderlichen und vollständigen Bauantragsunterlagen für die Anlage mit der Gemeinde Erlenbach abzuschließen.

3. Der Ablösungsbetrag beträgt 6.200,00 Euro pro Stellplatz.

4. Der Ablösevertrag wird erst mit vollständiger Zahlung des Ablösebetrages wirksam. Der Ablösebetrag ist innerhalb eines Monats nach Abschluss des Ablösevertrages zur Zahlung fällig.

§ 5 Stellplatzbedarf

1. Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist nach der Anlage zu § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in ihrer gültigen Fassung zu ermitteln.

2. Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

3. Der Vorplatz vor Garagen gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung. Die notwendigen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

§ 6 Anordnung und Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

1. Stellplätze für Besucher müssen stets leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein.

2. Regelung für Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen:

- Der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche hat über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zu erfolgen.

- Stellplatzanlagen sind durch standortgeeignete Bäume, Hecken oder Sträucher optisch abzuschirmen und einzugrünen

- Für je fünf Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm gemessen, in 1m Höhe in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 3 qm zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen (z.B. Abdeckgitter, Holzpfähle, Metallbügel, Poller) vorzusehen.

- Stellplatzanlagen mit mehr als 500 qm Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen Stellplatzgruppen mit maximal acht Stellplätzen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

3. Bei der Anlage von Stellplätzen ist auf rechtskräftige Planungen der Gemeinde bzw. auf die tatsächlichen Verhältnisse auf öffentlichem Grund vor der Zu- und Abfahrt (z.B. Grün- und Straßenbeleuchtungsanlagen, bauliche Anlagen) Rücksicht zu nehmen.

4. Hinsichtlich anfallender Abwässer wird auf § 5 Abs. 5 i.V.m. § 3 Nr. 1 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Erlenbach (EWS) besonders hingewiesen.

§ 7 Zeitpunkt der Herstellung

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und so lange erhalten bleiben, wie sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzpflicht maßgebenden Verhältnisse nicht ändern.

§ 8 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 9 Inkrafttreten und Übergangsregelungen

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Erlenbach, den 17.05.2022

GEMEINDE ERLENBACH


Georg Neubauer
1. Bürgermeister



Bekanntmachung nach § 33 der Geschäftsordnung der Gemeinde Erlenbach

Gemeindetafel
Am Rathaushof, Untertor 1
Am Dorfplatz Tiefenthal, Kreuzstraße 1

angebracht am 18.05.2022

abgenommen am 23.06.2022