

# Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS)

## § 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet des Marktes Heroldsberg mit Ausnahme der Gebiete, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne abweichende oder weitergehende Festsetzungen treffen.

## § 1a 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.
- (4) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

## § 2 Richtzahlen für die Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Es gelten für den Vollzug des Art. 47 BayBO die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch § 2 V vom 08.07.2009 (GVBl. S. 332) bzw. deren Mittelwerte, soweit nachstehend keine Konkretisierung erfolgt.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist für Gebäude mit Wohnungen wie folgt zu ermitteln:

- für Wohnungen bis 50 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz,
- für Wohnungen über 50 m <sup>2</sup> und bis 185 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze und
- für Wohnungen über 185 m <sup>2</sup>	3 Stellplätze.

Die Berechnung der Nutzfläche richtet sich dabei nach den §§ 42-44 der Zweiten Berechnungsverordnung.
- (3) Für Bauvorhaben, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden, kann die Richtzahl auf Antrag pauschal auf 1,3 Stellplätze je Wohnung reduziert werden. Gelten auf Grund des besonderen Charakters des Bauvorhabens (z.B. bei Altenwohnheimen) gesonderte Richtzahlen für Stellplätze, so ist für den Antragsteller vom jeweils günstigeren Ergebnis auszugehen.
- (4) 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 Betriebes ein Mehrbedarf zu erwarten ist.
- (5) Nach der jeweiligen Nutzung ist die Stellplatzzahl rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch arithmetische Auf- / Abrundung auf eine ganze Zahl fest-

zusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die entsprechenden Stellplatzzahlen zu addieren.

- (6) Für Freiflächenbewirtschaftung (im Zusammenhang mit einem gastronomischen Betrieb) wird kein zusätzlicher Stellplatz gefordert, soweit die Fläche für die Freiflächenbewirtschaftung 50 % der Innenbewirtschaftungsfläche nicht übersteigt, da in diesem Fall von einer wechselnden Belegung auszugehen ist.  
Darüber hinaus wird pro angefangene 20 m<sup>2</sup> Freiflächenbewirtschaftung 1 Stellplatz gefordert.
- (7) Für Wohnhäuser mit mehr als drei Wohnungen ist eine überdachte und barrierefreie (ebenerdig zugängliche) Fahrradabstellanlage vorzusehen.  
Dabei sind je Wohneinheit zwei Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

### § 3

#### Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (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 dann 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 Heroldsberg in die Zonen A, B und C aufgeteilt:  
Zone A: Gemarkung Heroldsberg  
Zone B: Gemarkung Großgeschaidt  
Zone C: Gemarkung Kleingeschaidt
- (3) Zur Errechnung der Ablösesumme wird in den einzelnen Zonen ein Pauschalbetrag für den Verkehrswert (Bodenrichtwert) des Grundstückes
  - für Zone A von 460 €/m<sup>2</sup>
  - für Zone B von 220 €/m<sup>2</sup>
  - für Zone C von 190 €/m<sup>2</sup>angesetzt. Die Herstellungskosten für Einstellflächen werden mit 341 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Die erforderliche Fläche je Stellplatz wird einschließlich anteiliger Zufahrtsflächen auf 25 m<sup>2</sup> veranschlagt.
- (4) Die Ablösesummen pro Stellplatz betragen ca. 65 % der rechnerisch ermittelten Werte, abgerundet auf volle 500€:
  - Zone A auf 13.000 €
  - Zone B auf 9.000 €
  - Zone C auf 8.500 €
- (5) Der Betrag ist innerhalb eines Monats nach Rechnungsstellung fällig.

### § 4

#### Schutz des Vorgartenbereichs, Elektromobilität, Gestaltung und Anordnung von Garagen sowie Parkplätzen

- (1) Bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ist zum Erhalt des schutzwürdigen und städtebaulich relevanten Vorgartenbereichs grundsätzlich ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze an der kürzesten Stelle) einzuhalten.  
Zur Berechnung des erforderlichen Abstandes gilt als Maß die Außenkante Wand.

- (2) Bei der Errichtung von Stellplätzen mit Schutzdächern (Carports) ist ein Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze an der kürzesten Stelle) ausreichend, da durch die leichte und offene Bauart eine geringere Beeinträchtigung des Vorgartenbereiches vorliegt. Zur Berechnung des erforderlichen Abstandes gilt als Maß die Außenkante der Ständerkonstruktion. Eine seitliche Verschalung oder Bepflanzung des Carports ist unzulässig.
- (3) Auf die Einhaltung der Regelung über die Freihaltung der Zu- und Abfahrten bei Garagen gemäß § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GaV) wird verwiesen.
- (4) Bei seitlich zu Verkehrsflächen angrenzenden Garagen sind mit den Mauerscheiben oder der Ständerkonstruktion der Giebel- oder der Traufseite zur Verkehrsfläche mindestens 50 cm Grenzabstand einzuhalten (kein Ersatz des 5 m Stauraumes nach § 4 Abs. 1 GaStS). Diese Fläche ist aus gestalterischer Sicht als Grünstreifen auszuführen. Zusätzlich sind die zur Verkehrsfläche angrenzenden Wände zu begrünen.  
Der 50 cm breite Grünstreifen ist auch bei Stellplätzen einzuhalten.
- (5) Zusammengebaute Garagen, auch Grenzgaragen müssen im Einvernehmen so gestaltet werden, dass insbesondere hinsichtlich Wandhöhe, Torhöhe, Torgestaltung, Material und Farbe der Dacheindeckung, Dachform, Dachneigung, Dachüberständen an Ortgang und Traufe einheitliche Baukörper entstehen. Maßgebend ist der zuerst errichtete oder genehmigte Baukörper.
- (6) Die Errichtung von Garagen aus Wellblech, Stoffen oder ähnlich wirkenden Materialien ist untersagt. Dies gilt auch für provisorische und temporäre Garagengebäude.
- (7) Flachdächer auf massiven Garagengebäuden sind extensiv zu begrünen.  
Dachgauben auf Garagen sind unzulässig.  
Als Dachüberstände sind an Ortgang und Traufe jeweils maximal 20 cm zulässig.
- (8) Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, geschlossenen und offenen Garagen sind unversiegelt bzw. ökologisch verträglich mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenschotter, Rasenwaben, etc. mit einem Grünflächenanteil von mind. 30 %) anzulegen.  
  
Stellplatzanlagen für mehr als 5 PKW sind zusätzlich durch Bäume und Sträucher zu gliedern.
- (9) Bei mehr als 3 Stellplätzen sind diese nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (10) Bei Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen ist jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität im Sinne des Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastruktur-Gesetz (GEIG) herzustellen.  
Ab 15 Besucher- und Mitarbeiterstellplätzen ist mind. ein Stellplatz, ab 30 sind mind. zwei Stellplätze mit einem Ladepunkt auszustatten. Bundes- und/oder landesrechtliche Vorgaben bleiben hiervon unberührt.  
Dies ist vom Bauherrn beim Stellplatznachweis mit anzugeben.

## § 5 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 70 Abs. 2 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Heroldsberg erteilt werden.

§ 6  
Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt.

§ 7  
Inkrafttreten

[Die Satzung tritt mit ihrer 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. und 8.Änderung in dieser Fassung am 02.09.2021 in Kraft.]