

Der Markt Heroldsberg erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jeweils in den derzeit gültigen Fassungen folgende

Garagen-, Stellplatz- und Freiflächensatzung (GaStFS)

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Garagen (GA) sind Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen.
 1. Offene Garagen sind Garagen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtläche der Umfassungswände haben.
 2. Geschlossene Garagen sind Garagen, die die Voraussetzungen nach Nr. 1 nicht erfüllen.
- (2) Stellplätze mit Schutzdächern (Carports/CP) haben keine geschlossenen Umfassungswände oder seitliche Verkleidungen.
- (3) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 3 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 (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch § 3 V vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694) 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 ²	1 Stellplatz,
- für Wohnungen über 50 m ² und bis 185 m ²	2 Stellplätze und
- für Wohnungen über 185 m ²	3 Stellplätze.

Für die Berechnung der Wohnfläche sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) anzuwenden.

(Bis 31. Dezember 2003 richtete sich die Berechnung der Nutzfläche 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 aufgrund 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 Stellplätze 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 („kaufmännisches Runden“) auf eine ganze Zahl festzusetzen. 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 m² 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.

§ 4

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Kann der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Baugrundstück errichten oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen und mittels Dienstbarkeit sichern, so kann er die Verpflichtungen (*im Einvernehmen mit der Gemeinde*) dann auch dadurch erfüllen, dass er der Gemeinde gegenüber die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen in angemessener Höhe ablöst.
(Info: Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.)
- (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 €/m²
 - für Zone B von 220 €/m²
 - für Zone C von 190 €/m²angesetzt. Die Herstellungskosten für Einstellflächen werden mit 341 €/m² angesetzt. Die erforderliche Fläche je Stellplatz wird einschließlich anteiliger Zufahrtsflächen auf 25 m² 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 €Der Betrag ist innerhalb eines Monats nach Rechnungsstellung fällig.

§ 5

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

- (1) Bei der Errichtung von 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 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 Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) wird verwiesen.
- (4) Bei seitlich zu Verkehrsflächen angrenzenden Garagen sind mit den Mauerscheiben oder der Ständerkonstruktion der Giebel- oder der Traufseite zur Verkehrsfläche ebenfalls aus ortsbildgestalterischer Sicht grundsätzlich 5 m Grenzabstand (bei Carports 1 m) einzuhalten. Zusätzlich sind die zur Verkehrsfläche angrenzenden Wände zu begrünen. Ausnahmen gelten bei separaten Fuß- und Radwegen – hier ist ein Abstand von 50 cm ausreichend. Diese Fläche ist aus gestalterischer Sicht als Grünstreifen auszuführen.

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 Ortsgang 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 Ortsgang und Traufe jeweils maximal 20 cm (GA und CP) zulässig.

- (8) Die unüberdachten Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen/Carports/Stellplätzen 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 sind jeweils nach 5 Stellplätzen durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen ist hierzu anzulegen.

- (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.

§ 6

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- (2) Maximal bei 10 % der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke darf die Geländeoberfläche mit Kunstrasen, Kies- oder Steinschüttungen gestaltet werden.
Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO bleibt unberührt.
- (3) Bei der Ermittlung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nicht einzubeziehen
 - befestigte Wege,
 - nachzuweisende Stellplätze,
 - befestigte Stellplatz-, Garagen- und Tiefgaragenzufahrten, die hinsichtlich ihrer Größe ein angemessenes Maß nicht überschreiten und
 - befestigte Terrassen- und Freisitzflächen.Unterbaute Freiflächen sind bei der Berechnung mit einzubeziehen.

§ 7

Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 2 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Heroldsberg erteilt werden.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt.

§ 9

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Garagen- und Stellplatz-Satzung (GaStS) vom 23.10.1997, einschließlich ihrer ersten bis achten Änderung, außer Kraft.