



Bekanntmachung

Satzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS)

vom 08. November 2018

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), erlässt die Stadt Langenzenn folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für offene und geschlossene Garagen und Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne des Art. 2 Abs. 8 BayBO im Stadtgebiet Langenzenn.

Sie regelt insbesondere den nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplatzbedarf, die Gestaltung der Stellplätze sowie die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 4 BayBO). Sie gilt auch für nach Art. 57 BayBO verfahrensfreie Bauvorhaben sowie für Bauvorhaben, die gemäß Art. 58 BayBO von der Genehmigung freigestellt sind. Ein zusätzlicher Bedarf wird allgemein bei Wohnungen nicht angenommen, wenn eine Wohnung nur vergrößert wird und somit keine weitere Wohneinheit entsteht (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 gilt entsprechend). Es sei denn, die Herstellung von Stellplätzen bei der Vergrößerung einer Wohnung ist zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile erforderlich (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. Art. 54 Abs. 4 BayBO).

- (2) Diese Satzung regelt außerdem die Pflicht der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplätze) gemäß Art. 46 Abs. 2 BayBO außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen im gesamten Stadtgebiet.
- (3) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne der Satzung sind Stellplätze, offene und geschlossene Garagen gemäß Art. 47 i. V. m. Art. 2 Abs. 8 BayBO.
- (4) Abstellplätze für Fahrräder sind Fahrradkeller, Fahrradgaragen und sonstige Abstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.
- (5) Diese Satzung findet keine Anwendung soweit eine städtebauliche Satzung abweichende Festsetzungen enthält.



§ 2

Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

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

- wenn eine bauliche Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3

Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der im Wohnungs- und Eigenheimbau erforderlichen Stellplätzen nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO wird wie folgt festgelegt:
 1. **Wohnungsbau** (ausgenommen Umnutzungen und Ausbauten in Bestandsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Langenzenn“)
 - a) je Wohnung unter 70 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz
 - b) je Wohnung über 70 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze
 2. **Eigenheimbau**
 - a) Einfamilienhäuser (ohne Berücksichtigung der Wohnfläche) 2 Stellplätze
Einfamilienhäuser sind freistehende Wohnhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 1 Wohneinheit. Für Einliegerwohnungen gilt § 3 Abs. 1 Nr. 1 entsprechend.
 - b) Mehrfamilienhäuser gilt § 3 Abs. 1 Nr. 1 entsprechend.
- (2) Für nicht geregelte Stellplatzanforderungen sind die Richtzahlen aus der jeweils bzw. zuletzt gültigen Fassung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910, BayRS, 2132-1-4-I) zuletzt geändert durch § 3 V vom 7.8.2018 (GVBl. S. 694) zugrunde zu legen.
- (3) Maßgebend für die Berechnung der Wohnfläche ist die Berechnung nach DIN 283. Der Begriff der Wohnung ergibt sich aus Art. 46 BayBO
- (4) Beziehen sich Richtwerte auf Nutzflächen, so ist die gesamte Nutzfläche (Haupt- und Nebennutzfläche) zu Grunde zu legen.
- (5) Der Stellplatzbedarf von Verkehrsquellen, die weder in § 3 Abs. 1 noch in der GaStellV erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln; dabei ist auch Abs. 4 zu beachten.



- (6) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten. Maßgebend für die Ermittlung der Nutzflächen eines Gebäudes ist die DIN 277, Teil 1.
- (7) Die Ermittlung erfolgt gesondert für jede Nutzungseinheit. Dabei werden betrieblich erforderliche Nebennutzungen der Hauptnutzung zugeordnet.
- (8) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil und ist dieser kleiner gleich 5, ist die erste Dezimalstelle auf die nächste kleinere Zahl abzurunden. Es ist jedoch mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

§ 4

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).
- (2) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 1 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.
- (3) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen der Stadt. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.

Der Ablösebetrag beträgt in

- **Zone I 5.000 € je Stellplatz** (*Stadtgebiet Langenzenn mit allen Ortsteilen, ausgenommen Sanierungsgebiet Altstadt Langenzenn, siehe Lageplan Anlage 1)*)
- **Zone II 2.500 € je Stellplatz** (*Sanierungsgebiet Altstadt Langenzenn, (siehe Lageplan Anlage 1)*)

Die Einzelheiten über die Ablöse sind im Ablösungsvertrag geregelt.

Soweit gemäß dem Innenstadtentwicklungskonzept „Langenzenn Zenntal“ eine Nutzungsänderung bzw. ein nachträglicher Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum erfolgt, wird der Ablösebetrag auf 50 % der vorgenannten Beträge reduziert, um die Umsetzung von Nutzungsänderungen bzw. Schaffung von neuem Wohnraum in Bestandgebäuden zu erleichtern (Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

- (4) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.



§ 5 Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück verwertet bzw. versickert werden. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- (2) Offene und geschlossene Garagen müssen in ihrem Vorfeld Aufstellflächen von mindestens 5 Meter Tiefe aufweisen. Offene und geschlossene Garagen, die längs zur Erschließungsstraße stehen, müssen eine Aufstellfläche von mindestens 6,5 Meter aufweisen.
- (3) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar sein.
- (4) Stellplätze für Besucher sind stets in ausreichendem Maße zugänglich zu halten; insbesondere dürfen solche Stellplätze nicht in abgeschlossenen Tiefgaragen liegen.
- (5) Soweit diese Satzung keine abweichenden Regelungen enthält, sind die Stellplätze nach den Vorgaben der GaStellV zu errichten.

§ 7 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradstellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen, deren Nutzung einen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lässt, sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten. Maßstab hierfür ist die Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzer und Besucher der Anlage
- (2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, die einen zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, sind Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten, dass die Fahrradabstellplätze die durch die Änderung oder Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Fahrräder aufnehmen können. Das gilt nicht, wenn die Herstellung von Fahrradabstellplätzen unmöglich ist.
- (3) Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
- (4) Fahrradabstellplätze sind solange bereitzuhalten, als sie zum Abstellen durch ständige Benutzer und Besucher der Anlagen benötigt werden; sie dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden. Zum Nachweis von Fahrradabstellplätzen innerhalb von Räumen, die dem Grunde nach einer anderen Nutzung vorbehalten sind, z.B. Keller-, Dachbodenabteile, ist der Stadt Langenzenn ein Raumnutzungskonzept vorzulegen.



§ 8

Anzahl der Fahrradabstellplätze

- (1) Für Wohngebäude ist je angefangene Wohnfläche von 70 m² je Wohneinheit 1 Fahrradabstellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Er sollte möglichst überdacht sein. Für gewerbliche, sportliche oder sonstige Einrichtungen sind zusätzlich 50 % der Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze als Fahrradabstellplätze, mind. jedoch 3 Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- (2) Bei Bauvorhaben mit verschiedenen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst auf zwei Dezimalstellen nach dem Komma zu ermitteln. Die so ermittelten Werte sind zu addieren und entsprechend § 3 Abs. 8 als ganze Zahl festzusetzen.
- (3) Ergibt sich bei der Ermittlung nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern.

§ 9

Größe der Fahrradabstellplätze

- (1) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5 m² aufweisen. Sie sind so lange bereitzuhalten, wie sie zum Abstellen von Fahrrädern der ständigen Benutzer und Besucher der Anlage benötigt werden.
- (2) Die Fläche kann bei Aufstellung von technischen Ordnungssystemen für mehrere Fahrräder unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder i. V. m. dem jeweiligen Ordnungssystem nachgewiesen wird.

§ 10

Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze

- (1) Jeder Fahrradabstellplatz bzw. jedes technische Ordnungssystem für Fahrräder muss gemäß Art. 46 Abs. 2 BayBO leicht erreichbar und gut zugänglich hergestellt werden, mithin von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen oder anderen fahrradfreundlichen technischen Anlagen mit dem Fahrrad begehbar sein. Fahrradabstellplätze sollen in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich der Anlage angeordnet werden.
- (2) Die Fahrradabstellplätze sollen mit einem technischen Ordnungssystem ausgestattet werden, welches ein diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglicht. Werden Fahrradabstellplätze in Gruppen angeordnet (zehn oder mehr), muss der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche über ein gemeinsame Zu- und Abfahrt erfolgen.
- (3) Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen sind ab dem zehnten erforderlichen Fahrradabstellplatz, soweit diese zusammenhängend hergestellt werden, mit einem Wetterschutz zu versehen.



- (4) Art. 3 BayBO bleibt unberührt.

§ 11 Ausnahmen oder Befreiungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung sind Ausnahmen oder Befreiungen nach Art. 63 BayBO möglich. Diese Ausnahmen oder Befreiungen erteilt die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.
- (2) Im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Langenzenn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Langenzenn“ vom 10. Dezember 2002 (Satzung mit Lageplan) sind die Stellplatzzahlen auf die Hälfte (abgerundet) zu reduzieren. § 3 Abs. 8 Satz 2 gilt entsprechend.
- (3) Für Bauvorhaben im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus und Wohnheimen, kann der Stellplatzbedarf im Einzelfall bis auf die Hälfte (abgerundet) reduziert werden, wenn der geminderte Bedarf durch ein ggf. Mobilitätskonzept (u.a. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr) nachgewiesen wird.

Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den öffentlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. Der Nachweis über die Mietpreisbindung ist darzulegen.

§ 12 Zusammentreffen örtlicher Bauvorschriften aufgrund Landesrecht mit Bundesrecht

Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen, städtebauliche Satzungen etc. bleiben hiervon unberührt.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 14 Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Langenzenn über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau und für den übrigen Bereich vom 07.12.1990, in der Fassung der Zweiten Satzung zur Änderung der Satzung vom 03.10.2010 außer Kraft.



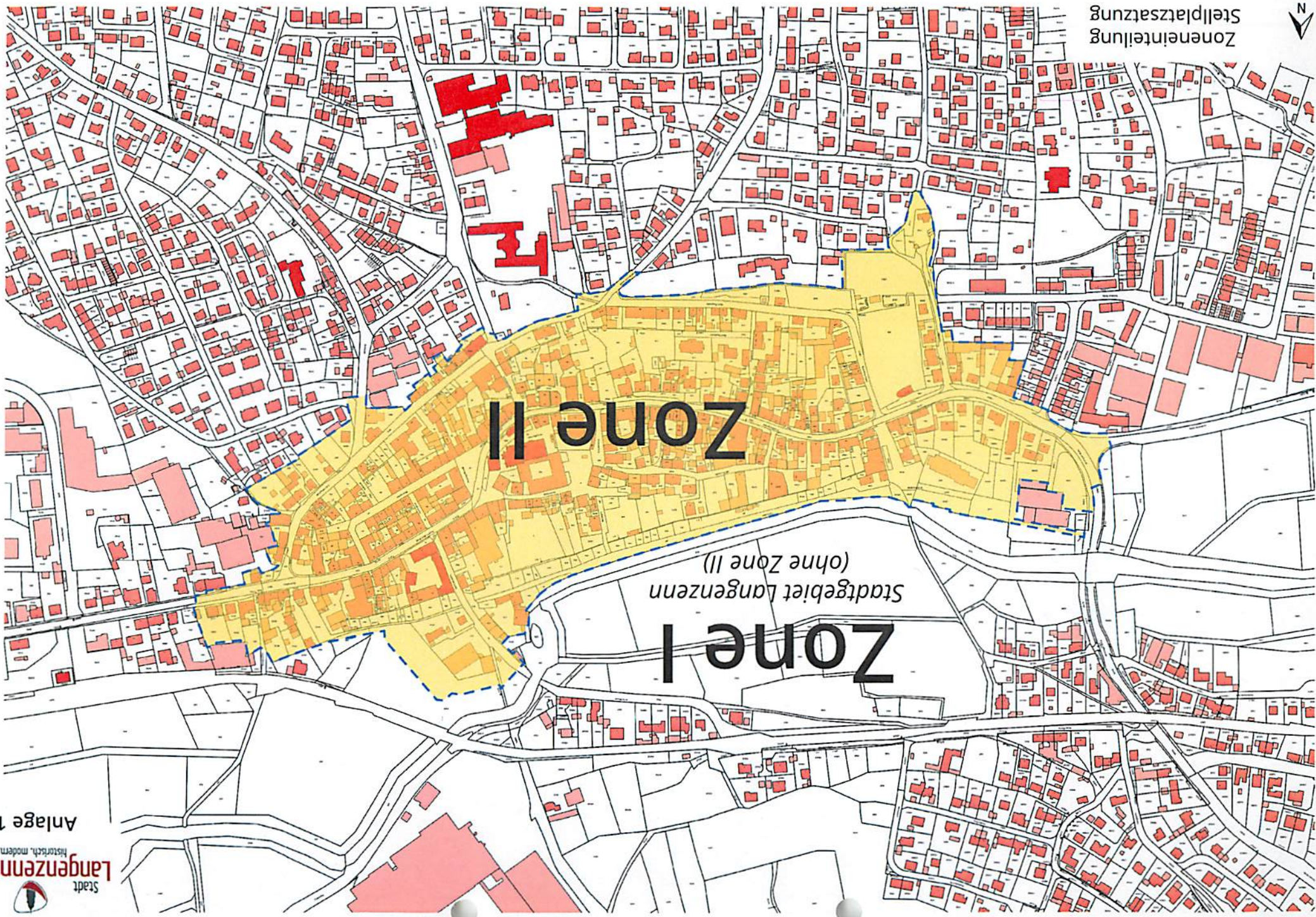
Langenzenn, den 20.11.2018
STADT LANGENZENN

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. Habel'.

Habel
Erster Bürgermeister



Zoneinteilung
Stellplatzanzahl



Zone II

Stadtgebiet Langenzen
(ohne Zone II)

Zone I