



Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen-und Stellplatzsatzung - GaStS)

Die Gemeinde Adelsdorf erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Adelsdorf.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Garagen, Carports und Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Stellplätze sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Eine Versiegelung ist zu vermeiden. Art. 7 BayBO gilt entsprechend. 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.) anzulegen. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung

vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

- (2) Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 0,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Die Vorschriften des AGBGB sind hierbei zum Pflanzabstand zu beachten.
- (3) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mind. 5 m einzuhalten. Der Stauraum wird hierbei nicht als notwendiger Stellplatznachweis anerkannt.

Im Einzelfall kann eine Reduzierung des Stauraums auf 3 Meter ausgesprochen werden, sofern keine Bedenken bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bestehen. Eine Reduzierung des Stauraums ist insbesondere dann denkbar, wenn die Garage durch ein elektrisches Tor bedienbar ist. Die Entscheidung wird nach den örtlichen individuellen Verhältnissen ausgesprochen.

Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf auch nicht durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

Carports dürfen zufahrtsseitig, wenn es die örtliche und verkehrliche Situation zulässt, mit einem Abstand von mindestens 1,00 m vom Gehweg bzw. wenn kein Gehweg vorhanden ist, von der Fahrbahnkante, erstellt werden. Maßgebend für den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist die vorhandene Breite der Fahrbahn, um ein ordnungsgemäßes Ein- und Ausfahren zu gewährleisten.

Sie sind wegen der Sichtbeziehung zum fließenden Verkehr sowie aus Gründen des Orts- und Straßenbildes, ohne seitliche Verschalung zu erstellen. Ab einer Entfernung von mindestens 3,00 m vom Fahrbahn- bzw. Gehwegrand kann eine seitliche Verschalung vorgenommen werden.

- (4) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein und können grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

§ 4 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. 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. Die Höhe der Ablösebeträge ist mit den Kosten der Herstellung des Stellplatzes gedeckelt.

§ 5 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Nach den Vorschriften des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer als Bauherr vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der §§ 3 und 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 30.09.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 11.05.2016 außer Kraft.

Adelsdorf, 08.08.2025

Gemeinde Adelsdorf

Karsten Fischkal
Erster Bürgermeister