

Garagen-, Stellplatz- und Freiflächensatzung (GaStFS)

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch erlässt aufgrund des Art. 23 Satz 1 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) sowie Art. 81 Abs1 Nr. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jeweils in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

Garagen-, Stellplatz- und Freiflächensatzung (GaStFS)

Vom 06.09.2022

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Geltungsbereich	2
§ 2 Begriffsbestimmungen	2
§ 3 Richtzahlen für Garagen, Carports und Stellplätze.....	2
§ 4 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht.....	3
§ 5 Schutz des Vorgartenbereichs, Elektromobilität, Gestaltung und Ausstattung von Garagen und Stellplätzen.....	3
§ 6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	5
§ 7 Abweichungen.....	5
§ 8 Ordnungswidrigkeiten	5
§ 9 Inkrafttreten.....	5

Garagen-, Stellplatz- und Freiflächensatzung (GaStFS)

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Höchststadt 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 Gesamtfläche 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 seitlichen Verkleidungen.
- (3) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 3 Richtzahlen für Garagen, Carports und Stellplätze

- (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) Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften sind 2,0 Stellplätze je Wohnung bereitzustellen. Einliegerwohnungen sind als eigenständige Wohnungen zu berücksichtigen. Die Stellplatzzahlen der Einliegerwohnungen werden nach Maßgabe der Richtzahlen gemäß dieser Satzung ermittelt.

Für Hausgruppen, Mehrfamilien- und Reihenhäuser ab 3 Wohnungen ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wie folgt zu ermitteln:

- für Wohnungen bis 55 m² 1 Stellplatz,
- für Wohnungen über 55 m² bis 130 m² 2 Stellplätze und
- für Wohnungen über 130 m² 3 Stellplätze.

Für die Berechnung der Wohnfläche sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Bei Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen ab 3 Wohneinheiten sind zur ermittelten Zahl der Stellplätze 10 % für Besucher zu addieren.

- (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.
- (4) 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.

Garagen-, Stellplatz- und Freiflächensatzung (GaStFS)

- (5) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Art der Nutzung oder nach dem Charakter des geschäftlichen Betriebes ein Mehrbedarf zu erwarten ist.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Für Wohnhäuser mit mehr als drei Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) 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 Stadt*) dann auch dadurch erfüllen, dass er der Stadt gegenüber die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen in angemessener Höhe ablöst. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Stadt. Eine Verpflichtung seitens der Stadt auf Ablösung besteht nicht.
- (2) Eine Ablösung kommt nicht in Frage, wenn
 - a) es sich um einen Stellplatznachweis für Wohnungen in einem Wohngebiet gemäß § 30 und 34 BauGB (allgemeines und reines Wohngebiet nach der BauNVO) handelt
oder
 - b) es sich um Einzelhandelsprojekte mit mehr als 500 qm reiner Verkaufsfläche handelt.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Die Ablösesumme für Kfz-Stellplätze im Stadtgebiet Höchstadt beträgt pauschal 5.000,00 €. Die Ablösesumme für Fahrradabstellplätze beträgt pauschal 250,00 €.

§ 5 Schutz des Vorgartenbereichs, Elektromobilität, Gestaltung und Ausstattung von Garagen und Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Garagen ist zum Erhalt des schutzwürdigen und städtebaulich relevanten Vorgartenbereichs grundsätzlich ein Abstand von mindestens 5 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

Garagen-, Stellplatz- und Freiflächensatzung (GaStFS)

eine geringere Beeinträchtigung des Vorgartenbereiches vorliegt. Zur Berechnung des erforderlichen Abstandes gilt das Maß der 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 Dach- eindeckung, 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.

(9) 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.

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 10 Stellplätzen sind mind. 50 % der Stellplätze mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität im Sinne des Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastruktur-Gesetz (GEIG) herzustellen.

Bei gewerblichen Gebäuden ist ab 15 Mitarbeiter- und Besucherstellplätzen mind. 1 Stellplatz, ab 30 sind mind. 2 Stellplätze mit einem Ladepunkt auszustatten. Bundes- und/oder landesrechtliche Vorgaben bleiben hiervon unberührt.

Dies ist vom Bauherrn beim Stellplatznachweis mit anzugeben.

Garagen-, Stellplatz- und Freiflächensatzung (GaStFS)

§ 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 20 % 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 der Stadt Höchststadt erteilt werden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) 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.

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 9 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Höchststadt a. d. Aisch, 30.09.2022

gez.

Gerald Brehm
1. Bürgermeister

1. Änderungssatzung zur Garagen-, Stellplatz- und Freiflächensatzung (GaStFS)

Die Stadt Höchstadt a. d. Aisch erlässt aufgrund des Art. 23 Satz 1 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jeweils in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

1. Änderungssatzung zur Garagen-, Stellplatz- und Freiflächensatzung (GaStFS)

§ 1

§ 4 Abs. 4 (Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht) wird wie folgt geändert:

Die Ablösesumme für Kfz-Stellplätze im Stadtgebiet Höchstadt beträgt pauschal 5.000,00 € *je Stellplatz*.

Die Ablösesumme für Fahrradabstellplätze beträgt pauschal 250,00 € *je Abstellplatz*.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Höchstadt a. d. Aisch, 13.02.2023

Gerald Brehm
1. Bürgermeister

