

**Satzung über die Herstellung und Beschaffenheit von Garagen und Stellplätzen
(Garagen- und Stellplatzsatzung)
des Marktes Ronsberg**

vom 12. Mai 2021

Der Markt Ronsberg erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), folgende Satzung:

I. Allgemeiner Teil

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet des Marktes Ronsberg für die Herstellung von Garagen, überdachten Stellplätzen, Carports und sonstigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Kfz) (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4, Art. 2 Abs. 8, Art. 47 Bayerische Bauordnung - BayBO). Sie gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige (Art. 55 BayBO), verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO sowie für Bauvorhaben, die gemäß Art. 58 BayBO von der Genehmigung freigestellt sind.

§ 2

Verhältnis zu Bebauungsplänen

- (1) Werden in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen abweichende bzw. weitergehende Festsetzungen über die Anzahl sowie die äußere Gestaltung von Garagen, überdachten Stellplätzen, Carports und Stellplätzen getroffen, so gehen die dortigen Regelungen dieser Satzung vor.
- (2) Soweit Bebauungspläne bzw. städtebauliche Satzungen Regelungslücken in Bezug auf die Anzahl oder Gestaltung von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Stellplätzen aufweisen, sind diese durch Anwendung dieser Satzung zu schließen.

§ 3

Begriffsbestimmungen

- (1) Stellplätze im Sinne dieser Satzung sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz-Stellplätze). Wird der Begriff „Stellplatz“ in dieser Satzung als Oberbegriff verwendet, so fallen darunter Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Stellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Bei einem Stellplatz handelt es sich um eine Fläche, die durch bauliche Maßnahmen dauerhaft und witterungsunabhängig zum Abstellen von Kfz geeignet ist ohne die Voraussetzungen der Abs. 2 und 3 zu erfüllen.
- (2) Überdachte Stellplätze, auch als Carport bezeichnet, sind „offene Garagen“. Sie unterscheiden sich von Garagen nach Abs. 3 dadurch, dass sie unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben (vgl. § 1 Abs. 1 Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV). An der Einfahrt von überdachten Stellplätzen ist üblicherweise kein Tor angebracht. Im Zweifel ist bei der Abgrenzung zu Garagen nach Absatz 3 mit einzubeziehen, wie massiv die Konstruktion ist.
- (3) „Geschlossene“ Garagen unterscheiden sich durch ihre massive Bauweise und das Fehlen unverschließbarer Öffnungen von den überdachten Stellplätzen nach Abs. 2.

II. Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

§ 4

Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl, Größe und geeigneter Beschaffenheit besteht, wenn

- a) Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist (Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO) oder
- b) bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, wenn durch diese Änderung ein zusätzlicher Stellplatzbedarf zu erwarten ist (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Von dieser Verpflichtung kann gemäß Art. 47 Abs 1 Satz 3 BayBO abgesehen werden, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert wird.

§ 5

Anzahl und Berechnung der erforderlichen Stellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenen Kfz-Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, bemisst sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern (GaStellV). Ist die vorliegende Nutzung auch nicht in der Anlage zur GaStellV genannt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen auf der Grundlage der Anlage zu dieser Satzung und ergänzend der Anlage zur GaStellV zu ermitteln.
- (2) Die für das jeweilige Vorhaben erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist auf zwei Stellen hinter dem Komma zu berechnen und anschließend als ganze Zahl festzulegen. Hierzu werden Bruchzahlen abgerundet, die kleiner als 0,5 sind. Bruchzahlen ab 0,5 werden aufgerundet.
- (3) Bei Vorhaben mit verschiedenartiger Nutzung ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzungsart entsprechend der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf getrennt zu ermitteln. Die ermittelten Stellplatzbedarfe sind zu addieren und die sich ergebende Summe entsprechend Abs. 2 zu runden. Bei zeitlich getrennter Nutzung ist eine gegenseitige Anrechnung von Stellplätzen möglich.
- (4) Bei der Stellplatzberechnung sind bereits genehmigte Nutzungen mit ihrem ursprünglichen Stellplatzbedarf darzustellen. Bei vor Inkrafttreten dieser Satzung errichteten Gebäuden ist dabei von dem in der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern (GaStellV) vom 30.11.1993 vorgesehenen Stellplatzbedarf auszugehen. Ein durch das Vorhaben ausgelöster Mehrbedarf an Stellplätzen ist ebenso wie der Bedarf für bereits ausgeübte aber nicht genehmigte Nutzungen entsprechend dieser Satzung zu berechnen und nachzuweisen. Wurde vor dem Inkrafttreten dieser Satzung der Stellplatzbedarf nach der GaStellV für eine ausgeübte Nutzung übererfüllt, so können diese Stellplätze auf den Stellplatzbedarf für ein neues Vorhaben angerechnet werden.
- (5) Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist regelmäßig vom Einstellbedarf für Pkws auszugehen. Für bauliche Anlagen, die regelmäßig von Krafträdern, Lkws oder Bussen angefahren werden, können zusätzlich Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden. Ihre Anzahl, Größe und Beschaffenheit richtet sich nach dem tatsächlichen Bedarf. Zugleich ist zu prüfen, ob dafür auf Kfz-Stellplätze in angemessener Anzahl verzichtet werden kann.

- (6) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

§ 6

Kfz-Stellplätze für schwer gehbehinderte Menschen

Ab 25 nach § 4 zu errichtenden Stellplätzen müssen mindestens 3 v.H., jedoch mindestens ein Stellplatz für schwer Gehbehinderte bzw. Behinderte im Rollstuhl auf dem Grundstück vorgesehen sein und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 hergestellt werden. Bei der Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Kfz-Stellplätze für schwer Gehbehinderte Menschen ist die Rundungsregel des § 5 Abs. 2 anzuwenden. Auf diese Stellplätze ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen.

§ 7

Möglichkeit zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung ist durch die Schaffung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück zu erfüllen (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO). Diese Verpflichtung kann durch Garagen, überdachte Stellplätze oder sonstige Stellplätze erfüllt werden.
- (2) Ist die Herstellung der erforderlichen Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück möglich, so können diese (mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte bzw. Behinderte im Rollstuhl) ausnahmsweise auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks errichtet werden (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Die Nutzungs- und Zufahrtsmöglichkeit muss hierzu durch eine Dienstbarkeit dauerhaft abgesichert und gegenüber dem Freistaat Bayern dinglich gesichert sein. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zum Baugrundstück nicht mehr als 150 m Fußweg beträgt, dass die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Markt Ronsberg prüft im Rahmen der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB, ob es sich um ein geeignetes Grundstück in der Nähe handelt und die Voraussetzungen an eine dauerhafte dingliche Sicherung erfüllt sind. Die Aufhebung bzw. Löschung der dinglichen Sicherung gegenüber dem Freistaat Bayern kann nur unter Beteiligung und mit Einverständnis des Marktes Ronsberg erfolgen.

§ 8

Ablösung der Stellplatzverpflichtung

- (1) Die Stellplatzverpflichtung kann auch durch den Abschluss eines Ablösungsvertrages (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen des Marktes Ronsberg. Vom Markt Ronsberg ist dabei zu prüfen, ob die Gemeinde in der näheren Umgebung zum Objekt als Stellplätze nutzbare öffentliche Verkehrsflächen oder sonstige Parkplätze hergestellt hat. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf den Abschluss eines solchen Vertrags. Dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf oder in der Nähe des Baugrundstücks nachgewiesen werden können.
- (2) Der Ablösungsvertrag wird je Stellplatz auf 7.500 € festgesetzt.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist mit Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung oder im Fall von Abs. 3 Satz 2 mit Baubeginn zur Zahlung fällig.

III. Anordnung, Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

§ 9

Gestaltung und Ausstattung von Zufahrten und Stellplätzen

- (1) Stellplätze müssen mindestens 5 m lang sein. Die lichte Breite eines Stellplatzes beträgt mindestens
 1. 2,30 m, wenn er freistehend ist;
 2. 2,40 m, wenn eine Längsseite,
 3. 2,50 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
 4. 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.

- (2) Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein, sofern nachstehend keine Ausnahme von diesem Grundsatz vorgesehen ist. Die Sicherheit und ein reibungsloser Verkehrsfluss muss dabei auf dem Baugrundstück selbst, als auch im Übergangsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet sein. Der Stauraum vor Garagen, überdachten Stellplätzen oder Stellplätzen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

- (3) Sind bei einer Nutzung 4 Stellplätze zu errichten und steht vor 3 Garagen oder überdachten Stellplätzen ein Stauraum von mindestens 5 m zur Verfügung, so kann der 4. Stellplatz ausnahmsweise in einem der Stauräume ausgewiesen werden.

- (4) Bei direkter Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Garagen und überdachte Stellplätze grundsätzlich nur mit einem Abstand (= Stauraum) von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Einen geringeren Stauraum kann der Markt Ronsberg insbesondere zulassen
 1. bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, wenn dies ansonsten erheblich erschwert oder verhindert würde oder
 2. bei überdachten Stellplätzen ohne ein Tor oder
 3. wenn Garagen über einen elektrischen Garagentorantrieb verfügen und das Tor mittels Fernbedienung vom Fahrzeug aus geöffnet und geschlossen werden kann oder
 4. durch den geringeren Stauraum zusätzliche Stellplätze über das geforderte Maß hinaus geschaffen werden oder
 5. auf dem Grundstück eine Parkmöglichkeit für Besucher zur Verfügung steht
 und
 der reibungslose Verkehrsfluss bei der Einfahrt ins Grundstück oder in die Straße nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird und die Verkehrssicherheit dadurch nicht gefährdet wird. Solche Gefährdungen können insbesondere in der Nähe von Kurven auftreten.

Der Umfang einer möglichen Reduzierung des Stauraumes hängt von den örtlichen Verhältnissen und bei Garagen auch von der Torform ab. Rolltore und Sektionaltore haben gegenüber von Schwing und Flügeltoren den Vorteil, dass sie beim Öffnen und Schließen nicht in den Stauraum hineinragen. Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen sollte mindestens 3 m betragen.

- (5) Bei seitlicher Zufahrt auf dem eigenen Grundstück ist bei einem Anbau von Garagen, sonstigen Gebäuden und überdachten Stellplätzen an die vordere Grundstücksgrenze (Straßenseite) zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,0 m

einzuhalten. Ausnahmen kann die Gemeinde zulassen, wenn ein geringerer Abstand zur öffentlichen Straße sich im Hinblick auf die vorhandene Bebauung entlang der Straße nicht störend auf das Straßenbild auswirkt.

- (6) Die Entwässerung von Zufahrten und Stellplätzen darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen (Straßen) erfolgen.
- (7) Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten vor Garagen und überdachten Stellplätzen sind versickerungsfähig anzulegen (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflasterrasen usw.). Sofern sichergestellt ist, dass die Entwässerung flächenhaft über die belebte Oberbodenzone einer auf dem Grundstück angrenzenden und in ausreichender Größe vorhandene Grünfläche erfolgt oder aber aus Platzgründen nur die Versickerung über eine Rigole (Pufferspeicher, um eingeleitetes Regenwasser aufzunehmen und zu versickern) möglich ist, kann von den Anforderungen des Satzes 1 abgewichen werden.
- (8) Für Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen.

§ 10

Gestaltung von Garagen und Stellplatzüberdachungen

- (1) „Geschlossene“ Garagen im Sinne von § 3 Abs. 3 und Nebengebäude müssen grundsätzlich mit einem Satteldach errichtet werden. Die Dachneigung muss mindestens 18 ° und maximal 40 ° betragen. Die Dachneigung eines auf dem Grundstück vorhandenen Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden. Garagenüberdachungen müssen zudem mit dem gleichen Material ausgeführt werden, wie die Bedachung des Hauptgebäudes. Ist ein Hauptgebäude nicht vorhanden, dann ist das Satteldach der umgebenden Bebauung anzupassen.
- (2) Die Errichtung eines Flachdaches auf einer Garage oder einem Nebengebäude kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Flachdach als Pflanzdach ausgeführt wird.
- (3) Pultdächer oder andere Dachformen auf Garagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierfür stichhaltige Gründe genannt werden können, so z. B. wenn beim Anschluss der Traufe an eine bestehende Hauswand ein wasserdichter Anschluss nicht herstellbar wäre und die Ausrichtung des Daches aufgrund der örtlichen Verhältnisse oder des Grundrisses der Garage nicht möglich ist. Das Material für die Dacheindeckung ist so zu wählen, dass es das Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt.
- (4) Sofern überdachte Stellplätze die Voraussetzungen für „offene Garagen“ nach § 3 Abs. 2 erfüllen und die Bauweise nicht so massiv ist, dass sie optisch einer Garage näher kommen als einer üblicherweise filigranen Stellplatzüberdachung, ist die Errichtung eines Satteldaches nicht zwingend. Die Dachkonstruktion bzw. Dacheindeckung muss sich in die Umgebung einfügen. Ob die Voraussetzungen erfüllt sind, ist mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

IV. Sonstige Regelungen

§ 11

Nachweis der notwendigen Stell- und Abstellplätze

- (1) Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. In den Plänen müssen die Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Anzahl, Größe, Lage

und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen auch im Lageplan enthalten sein. Die Flächen für einzelne Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen. Für verfahrensfreie und von der Genehmigung freigestellte Vorhaben sind die Inhalte dieser Satzung auch ohne formelle Nachweispflicht bindend.

- (2) Neben der zeichnerischen Darstellung gemäß Abs. 1 ist in die Baubeschreibung jeweils die Zahl der Stellplätze (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher etc.) und die für die Berechnung relevanten Faktoren (z. B. Wohnfläche, Nutzflächen, Beschäftigtenzahl etc.) anzugeben.

§ 12 Abweichungen

Auf der Grundlage eines schriftlichen, begründeten Antrages kann das Landratsamt Ostallgäu als Bauaufsichtsbehörde gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO im Einvernehmen mit dem Markt Ronsberg Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen. Bei verfahrensfreien Vorhaben obliegt die Entscheidung dem Markt Ronsberg. Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung richtet sich nach Art. 63 Abs. 1 BayBO. Die Zuständigkeit für die Entscheidung über Abweichungen richtet sich beim Markt Ronsberg nach der Geschäftsordnung für den Marktgemeinderat und seine Ausschüsse.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen entgegen § 4 nicht nachkommt.
2. die geforderte Anzahl an Stellplätzen sowie Stellplätzen für gehbehinderte Menschen und Rollstuhlfahrer gemäß §§ 5 und 6 nicht errichtet.
3. Stauräume und Abstände zu öffentliche Flächen entgegen § 9 nicht einhält,
4. der Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen gemäß § 9 nicht nachkommt.
5. „geschlossene“ Garagen und Nebengebäude entgegen § 10 ohne Satteldach errichtet und der Markt Ronsberg einer Abweichung von dieser Dachform nicht zugestimmt hat.

§ 14 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Garagen und Stellplätzen vom 19. Februar 1997 außer Kraft.

Ronsberg, den 12.05.2021

Michael Sturm
Michael Sturm
1. Bürgermeister

