

Die Stadt Cham erlässt aufgrund Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 sowie Art. 91 Abs. 2 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 26.07.2005 (GVBl S. 287) folgende

**Satzung der Stadt Cham über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen
sowie die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht
(Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)**

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im Stadtgebiet Cham für genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Garagen und Stellplätze und deren Nachweis, soweit nicht Bebauungspläne inhaltsgleiche oder entgegenstehende Bestimmungen enthalten.

§ 2

Begriffsbestimmung

Garagen im Sinne dieser Satzung sind auch Carports (§ 1 GaV).

§ 3

Anzahl der Garagen und Stellplätze

- (1) Ergibt sich im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens die Notwendigkeit, Stellplätze oder Garagen für Pkws nachzuweisen, ist deren Anzahl anhand der in Anlage 1 beigefügten Richtzahlen zu ermitteln.
- (2) Dabei ist die erforderliche Stellplatzzahl auf zwei Stellen hinter dem Komma zu berechnen und anschließend durch arithmetische Auf- bzw. Abrundung als ganze Zahl festzusetzen. Bei Wohnungen erfolgt eine Abrundung.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartiger Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweiligen Nutzungsarten getrennt zu ermitteln.
- (4) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen gemäß Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Innern vom 12.02.1978, Nr. II B 4-9134-79 (MABl S. 181) zu ermitteln.
- (5) Die Inanspruchnahme derselben Parkieranlage durch zwei oder mehrere Nutzer mit unterschiedlichen Betriebs-, Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Stellplatz-Doppel- oder -Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine oder nur geringfügige Überschneidungen der Stellplatzbenutzung (max. 1 Stunde) auftreten und keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse in der Umgebung zu befürchten sind.
- (6) Die ermittelte Anzahl erforderlicher Stellplätze kann ermäßigt oder erhöht werden, wenn ein deutliches Missverhältnis zwischen dem aus den Richtzahlen rechnerisch ermittelten und dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf besteht.

§ 4

Herstellung von Stellplätzen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe

- (1) Die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks (in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung) ist zulässig, wenn das Grundstück dafür geeignet ist und seine Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Freistaat Bayern rechtlich gesichert ist. Die Benutzung des Grundstücks ist dann rechtlich gesichert, wenn im Grundbuch eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen ist, die auch die Zufahrt umfasst, und sich in der Dienstbarkeitsurkunde sowohl Bauherr als auch Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüber schriftlich verpflichten, die Grunddienstbarkeit nur im Einvernehmen mit dem Freistaat Bayern zu ändern. Diese Sicherung ist auch dann erforderlich, wenn der Bauherr Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die Stellplätze nachgewiesen werden sollen.

(2) Als Herstellung auf einem anderen Grundstück ist auch die Beteiligung an einer vorhandenen Anlage zu verstehen, wenn diese die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen erfüllt.

§ 5

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Eine Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Stellplätze oder Garagen weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden können. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Stadt.

(2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(3) Der Ablösungsbetrag für einen Stellplatz beträgt 2.000 €.

(4) Der Ablösungsbetrag wird innerhalb eines Monats zur Zahlung fällig.

(5) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

§ 6

Sonderregelungen für den Altstadtbereich

(1) Ziffer 1 bis 3 und 9 der Anlage 1 zu § 3 gelten nicht für den Altstadtbereich (im Sinne der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadtbereich Cham“ mit Umgriff: Zwingerweg, südlich der Bahnlinie Cham-Furth im Wald, Brunnendorf sowie alle Anwesen längs der Straße über den Parkplatz Floßhafen, Obere Regenstraße, Untere Regenstraße, Meranweg bis Zwingerweg). Hier sind bei den Rahmensätzen der staatlichen Richtzahlen jeweils die niedrigsten Stellplatzforderungen zugrunde zu legen. Für Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern ist nur 1 Stellplatz je Wohneinheit anzusetzen.

(2) Bei Schaffung von Wohnraum sowie bei Sanierung von Einzeldenkmälern wird auf den Ablösungsbetrag ein Nachlass von 50 v. H. gewährt, wenn das Vorhaben den Zielen der Stadtsanierung entspricht.

§ 7

„Gefangene“ Stellplätze

Sind Stellplätze nur über einen davor liegenden Stellplatz von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen (sog. Gefangene Stellplätze), können diese ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn es sich um ein Einfamilienhaus handelt und diese Stellplätze nicht auf andere Weise hergestellt werden können.

§ 8

Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

(1) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein; sie sollen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

(2) Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie ohne besondere Ortskenntnisse auffindbar sind.

(3) Im Vorgartenbereich (3 m-Bereich zwischen Straße und Gebäuden) sind Garagen und offene Stellplätze grundsätzlich unzulässig; Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde nur in zwingenden Fällen im Einvernehmen mit der Stadt zulassen.

(4) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt (mit einer Breite von max. 7 m) an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(5) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Es dürfen grundsätzlich nur ökologisch verträgliche und versickerungsfähige Beläge zur Ausführung kommen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine), soweit sich durch andere Vorschriften nichts Abweichendes ergibt. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw's sind durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbaum und entsprechenden Sträuchern zu bepflanzen. Pro Grundstück sind max. 2 Zu-/Abfahrten (mit einer Breite von jeweils max. 10 m) zulässig. Lage und Gestaltung der Stellplätze und der Zu-/Abfahrten sind im Bauplan/Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

(6) Garagen sind in ihrer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dachneigung von Satteldachgaragen darf nicht unter 20° liegen.

(7) Freistehende Garagen können ein Flachdach mit maximal 2° erhalten, soweit sie sich aus städtebaulichen Gründen in die Umgebung einfügen. Garagen sind freistehend, wenn sie nicht unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut sind.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann unter den Voraussetzungen des Art. 70 BayBO im Einvernehmen mit der Stadt Abweichungen zulassen.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2006 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 15. März 2002 außer Kraft.



Cham, 15. Dezember 2005
S t a d t C h a m

gez.

Hackenspiel
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis:

Die Satzung wurde am 16. Dezember 2005 im Rathaus Cham, Marktplatz 2, Zimmer 116 zur Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teiles des Bayerwald Echos vom 19. Dezember und der Chamer Zeitung vom 17. Dezember 2005 sowie in der Ausgabe-Nr. 46 des „Amtsblattes für den Landkreis Cham“ vom 22. Dezember 2005 hingewiesen.



Cham, 23. Dezember 2005
S t a d t C h a m

gez.

Hackenspiel
Erster Bürgermeister

A n l a g e 1 z u § 3 d i e s e r S a t z u n g

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, soweit abweichend von den Richtzahlen des Bayer. Staatsministeriums des Innern

1. Wohngebäude		
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung
1.2	Mehrfamilienwohnhäuser	1 Stpl. je WE < 50 m ² ; 1,5 Stpl. je WE < 90 m ² , 2 Stpl. je WE > 90 m ² , zusätzlich jeweils 1 Stpl. für Besucher je 3 Wohnungen
1.3	Altenwohnungen, Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 6 Wohneinheiten, davon 10 v.H. für Besucher, jedoch mind. 3 Stpl.
1.4	Schwestern- und sonstige Heime	1 Stpl. je 2 Betten, davon 10 v.H. für Besucher
2. Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein ¹⁾	1 Stpl. je 20 m ² Nettanutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Praxen und dgl.)	1 Stpl. je 15 m ² , jedoch mindestens 1 Stpl. je Aufenthaltsraum
3. Verkaufsstätten		
3.1	Läden-, Waren- und Geschäftshäuser bis 700 m ² Nettoverkaufsfläche ^{2), 3)}	1 Stpl. je 20 m ² Nettoverkaufsfläche, jedoch mindestens 1 Stpl. je Laden
3.2	Läden-, Waren- und Geschäftshäuser über 700 m ² Nettoverkaufsfläche ^{2), 3)}	1 Stpl. je 15m ² Nettoverkaufsfläche
4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen siehe Richtzahlen des Bayer. Staatsministerium des Innern		
5. Sportstätten siehe Richtzahlen des Bayer. Staatsministerium des Innern		
6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Schank- und Speisewirtschaften ⁴⁾ Diskotheken und sonstige Vergnügungsstätten ³⁾	1 Stpl. je 10 m ² Nettogastraumfläche 1 Stpl. je 5 m ² Nettogastraumfläche
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe ³⁾	Stpl. je 3 Betten (für zugehörige Restaurations- betriebe Zuschlag nach 6.1 unter Anrechnung der Wechselnutzung)
7. Krankenanstalten siehe Richtzahlen des Bayer. Staatsministerium des Innern		
8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufs- schule, Berufsfachschulen, Fachoberschule	2 Stpl. je Klasse
8.2	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	2 Stpl. je Gruppe
8.3	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 Stpl. je 5 Besucherplätze
9. Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe ^{3), 5)}	1 Stpl. je 40 m ² Nettanutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze ^{5), 6)}	1 Stpl. je 80 m ²
9.3	Krafffahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	5 Stpl. je Waschplatz

Zeichenerklärung:

- ¹⁾ Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume und ähnliches bleiben außer Betracht. Zu den ähnlichen Räumen zählen Archive, Lagerräume, WC- und Sanitärräume, Räume für Besprechungen (Wechselnutzung) und Erschließungsflächen (Foyer, Treppe, Flur usw.).
- ²⁾ Eine erforderliche Ladezone findet keine Anrechnung auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze.
- ³⁾ Die Besucherstellplätze müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- ⁴⁾ Bei Freischankflächen von Gaststätten (Biergärten, Terrassenbetrieb) ist bis zur Größe der im Gebäude liegenden Nettogastraumfläche von einer Wechselnutzung auszugehen. Für die darüber hinausgehende Fläche ist 1 Stellplatz je 20 m² Freischankfläche erforderlich.
- ⁵⁾ Bei offensichtlichem Missverhältnis günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigten.
- ⁶⁾ Nur selbständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 v.H. der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt.

Bekanntmachung des BStMI über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze

vom 12. Februar 1978 (MABl. 181)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon f. Besucher in v.H.
1 Wohngebäude			
1.1	Einfamilienhäuser	1-2 Stpl. je Wohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen 1)	0,2 Stpl. je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	-
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10-20 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten	10
1.7	Schwesterwohnheime	1 Stpl. je 3-5 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2-4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	20
1.9	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 8-15 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75
2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30-40 m ² Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stpl. je 20-30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
3 Verkaufsstätten 2) 3)			
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30-40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 1 Stpl. je Laden	-
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 10-20 m ² Verkaufsfläche	90
4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen			
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5-10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20-30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10-20 Sitzplätze	90
5 Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	-
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche	-
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200-300 m ² Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 5-10 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 5-10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucher	-
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	-
5.10	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	-
5.11	Kegelbahnen	4 Stpl. je Bahn	-
	Bowlingbahnen	2 Stpl. je Bahn	-
5.12	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze	1 Stpl. je 2-5 Boote	-

6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m ² Nettogastraumfläche	75
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2-6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75
6.3	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75
7 Krankenanstalten			
7.1	Universitätskliniken	1 Stpl. je 2-4 Betten	50
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 3-4 Betten	60
7.3	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4-6 Betten	50
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 2-4 Betten	25
7.5	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 6-10 Betten	75
8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
8.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sondervolksschulen	1 Stpl. je Klasse	-
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1,1 bis 1,4 Stpl. je Klasse	-
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	-
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 3-5 Studierende	-
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Stpl. je 20-30 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.	-
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	-
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u.ä.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	-
9 Gewerbliche Anlagen			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe 4)	1 Stpl. je 50-70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10-30
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80-100 m ² Nutzfläche oder je 3 beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstelle mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	-
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen 5)	5 Stpl. je Waschanlage	-
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze mit Selbstbedienung	3-5 Stpl. je Waschplatz	-
10 Verschiedenes			
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 2-4 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	-

-
- 1) Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Menschen bestimmt sein; dies muss in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen.
 - 2) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u.ä. bleiben außer Ansatz.
 - 3) Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 9.2 zu machen.
 - 4) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
 - 5) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 30 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.