

## **Satzung der Stadt Auerbach i.d.OPf. über Stellplätze und Garagen**

Die Stadt Auerbach i.d.OPf. erlässt aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juli 1982 (BayRS 2132 – 1 – 1) folgende Satzung

### **§ 1 Herstellung von Stellplätzen oder Garagen für zu errichtende bauliche Anlagen**

- (1) Für das Gebiet der Stadt Auerbach i.d.OPf. sind für zu errichtende Anlagen Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl bereitzustellen. Statt der Stellplätze können auch Garagen errichtet werden. Der Stellplatzbedarf wird nach der Anlage zu Abschnitt 3 der IMBek vom 12. Februar 1978 (MABI S. 181) ermittelt.
- (2) Bauliche Anlagen im Sinne dieser Satzung sind Wohngebäude, auch Ein- und Zweifamilienhäuser, und die sonstigen in der in Abs. 1 bezeichneten Bekanntmachung aufgeführten baulichen Anlagen.
- (3) Die Herstellung der Stellplätze oder Garagen hat entweder auf dem bebauten Grundstück oder auf einem in der Nähe gelegenen geeigneten Grundstück zu erfolgen.

### **§ 2 Ablösebeträge für Stellplätze oder Garagen**

Kann der Grundstückseigentümer die Stellplätze oder Garagen auf seinem Grundstück oder auf einem in der Nähe gelegenen geeigneten Grundstück oder in einer Gemeinschaftsanlage nicht in der erforderlichen Anzahl herstellen, so kann er die Verpflichtung auch dadurch erfüllen, dass er der Stadt Auerbach i.d.OPf. gegenüber die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen in Höhe von 4.000,-- € pro Stellplatz übernimmt, wenn die Stadt Auerbach i.d.OPf. diese Stellplätze oder Garagen an seiner Stelle herstellt oder herstellen läßt. Die Bestimmungen des Art. 55 BayBO und der IMBek vom 12. Februar 1978 (MABI S. 181) gelten entsprechend.

### **§ 3 Gestaltung und Ausgestaltung der Stellplätze**

- (1) Für die Größe der einzelnen Stellplätze gelten die Bestimmungen der Garagenverordnung (GaV).
- (2) Die Stellplätze sind mit einer Asphalt-, Teer- oder ähnlichen Decke vorzugsweise ohne Oberflächenversiegelung neuzeitlicher Bauweise herzustellen. Außerdem ist eine ordnungsgemäße Entwässerung (Kanal oder Sickergrube) und soweit erforderlich, eine Beleuchtung vorzulegen. Im übrigen gilt Ziffer 4.6 der IMBek vom 12. Februar 1978.

### **§ 4 Ausnahmeregelung**

- (1) Das Landratsamt gewährt im Einvernehmen mit der Stadt Auerbach i.d.OPf. Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung.
- (2) Für Stellplätze und Garagen, die in einem Bebauungsgebiet festgesetzt sind, ist der Bebauungsplan maßgebend.

## § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2002 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 30.06.1993 ausser Kraft.

Auerbach i.d.OPf., 27.06.2001  
Stadt Auerbach i.d.OPf.



Ott  
1. Bürgermeister



## Vollzug der Art. 62 und 63 der Bayerischen Bauordnung

Bek des Bayer. Staatsministeriums des Innern  
vom 12. Februar 1978 Nr. II B 4 - 9134 - 79

An die Regierungen,  
die unteren Bauaufsichtsbehörden.

### Inhaltsübersicht

- 1 Grundsatz**
  - 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen**
    - 2.1 Inhalt der Herstellungsverpflichtung
    - 2.2 Zuordnung der Stellplätze und Garagen
    - 2.3 Verpflichtung bei wesentlicher Änderung der baulichen Anlagen oder ihrer Nutzung
    - 2.4 Verpflichtung bei bestehenden baulichen Anlagen
    - 2.5 Garagen an der Grundstücksgrenze
  - 3 Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen (Richtzahlen)**
    - 3.1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf
    - 3.2 Besonderheiten der Bedarfsermittlung
    - 3.3 Bedarfsermittlung ohne Richtzahlen
  - 4 Lage und Beschaffenheit der Stellplätze**
    - 4.1 Lage der Stellplätze
    - 4.2 Größe der Stellplätze
    - 4.3 Zu- und Abfahrt
    - 4.4 Stellplätze für Besucher
    - 4.5 Stellplätze für ständige Benutzer
    - 4.6 Sonstige Beschaffenheit der Stellplätze
    - 4.7 Verhinderung von Störungen
  - 5 Zeitpunkt der Herstellung**
    - 5.1 Grundsatz
    - 5.2 Abschnittsweise Herstellung
  - 6 Erfüllung der Stellplatzverpflichtung**
    - 6.1 Möglichkeiten der Erfüllung
    - 6.2 Herstellung auf dem Baugrundstück
    - 6.3 Herstellung in der Nähe auf einem geeigneten Grundstück
    - 6.4 Herstellung von Parkeinrichtungen durch die Gemeinde im Wege der Ablösung
  - 7 Herstellung durch Beteiligung an einer planungsrechtlich festgesetzten Gemeinschaftsanlage**
    - 7.1 Verpflichtungsgrundlage
    - 7.2 Sicherheitsleistung
    - 7.3 Ersetzung des Aufwands
  - 8 Befreiung**
    - 8.1 Grundsatz
    - 8.2 Versagen der Baugenehmigung
    - 8.3 Mögliche Befreiungsfälle
  - 9 Behandlung des Bauantrags**
    - 9.1 Vorbereitende Gespräche
    - 9.2 Darstellung im Lageplan
    - 9.3 Vorbescheid
    - 9.4 Eignung des Grundstücks
    - 9.5 Auflage
    - 9.6 Gemeinschaftsanlage
  - 10 Anwendung auf nicht notwendige Stellplätze**
  - 11 Aufhebung der früheren Bekanntmachung**
- Anlage: Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

- 1 Wegen des großen Kraftfahrzeugbestandes kommt dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erhebliche Bedeutung zu. Die Verpflichtung, die notwendigen Stellplätze oder Garagen herzustellen, ergibt sich aus Art. 62 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- 2 **Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen**
- 2.1 Nach Art. 62 Abs. 2 BayBO sind bei der Errichtung baulicher oder anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Statt der Stellplätze können Garagen errichtet werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann aber nicht die Anlage von Stellplätzen anstelle von Garagen fordern (Art. 62 Abs. 4 Satz 1 BayBO), soweit nicht im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen worden sind (vgl. § 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 BBauG, § 12 BauNVO). Im Bebauungsplan sollen Tiefgaragen und mehrgeschossige oberirdische Garagen, insbesondere bei Grundstücken, die für eine Bebauung mit im sozialen Wohnungsbau geförderten Wohnungen in Betracht kommen, nur insoweit festgesetzt werden, als das zur Schaffung und Erhaltung von nach Größe, Lage und Gestaltung ausreichenden Grün- und Freiflächen erforderlich ist. Garagen anstelle der Stellplätze können gefordert werden, wenn die Verhütung von erheblichen Gefahren oder Nachteilen oder die Erfordernisse des Art. 62 Abs. 8 BayBO es gebieten (Art. 62 Abs. 4 Satz 2 BayBO). Die Herstellung von Garagen anstelle von Stellplätzen kann z. B. in Betracht kommen, wenn das Spielen auf Kinderspielflächen oder das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung es angezeigt erscheinen lassen.
- 2.2 Wird eine Mehrheit von Wohnungen oder Kaufeigenheimen genehmigt, so ist darauf zu achten, daß jeder Wohnung die erforderliche Zahl von Stellplätzen oder Garagen eindeutig zugeordnet ist.
- 2.3 Nach Art. 62 Abs. 3 BayBO stehen wesentliche Änderungen der baulichen Anlagen oder ihrer Benutzung der Errichtung der Anlagen gleich, wenn sich durch die Änderung der Bedarf an Stellplätzen gegenüber dem bisherigen Zustand erhöht.
- 2.3.1 Eine Änderung der baulichen Anlage ist dann wesentlich, wenn dadurch die bauliche Anlage im Inneren oder Äußeren erheblich umgestaltet wird. Für die Annahme einer wesentlichen Änderung ist jedoch nicht erforderlich, daß sämtliche Teile der baulichen Anlage geändert werden. Entscheidend ist vielmehr, ob die Änderung im Verhältnis zu der baulichen Anlage wesentlich ist.
- 2.3.2 Die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage ist dann wesentlich, wenn die neue Nutzung von der bisherigen erheblich verschieden ist. Das wird in der Regel dann der Fall sein, wenn für die neue Nutzung nach der Anlage zu Abschnitt 3 eine andere Richtzahl für den Stellplatzbedarf maßgebend ist.
- 2.3.3 Wesentliche Änderungen der Anlage und wesentliche Änderungen der Nutzung im Sinn des Art. 62 Abs. 3 BayBO sind nicht immer Änderungen im Sinn des Art. 82 BayBO gleichzusetzen. In den Fällen wesentlicher Änderungen müssen nachträglich Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe für den Gesamtbedarf, nicht nur für den durch die Änderung bedingten Zusatzbedarf, hergestellt werden. Bei anderen Änderungen baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung sind nur die Stellplätze für den durch die Änderung entstehenden Zusatzbedarf herzustellen.
- 2.4 Nach Art. 62 Abs. 5 BayBO kann für bestehende bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern, die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen verlangt werden, wenn die Verhütung von erheblichen Gefahren oder Nachteilen dies erfordert. Das kommt insbesondere dann in Betracht, wenn wegen der auf öffentlichen Verkehrsflächen abgestellten Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlage die Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs nicht mehr gewährleistet ist. Erfordert die Verhütung von erheblichen Gefahren diese Maßnahme, so muß sie getroffen werden, es sei denn, daß auf andere Weise die Gefahr abgewendet werden kann. Unbeschadet der Sätze 2 und 3 kann die nachträgliche Herstellung jedoch nur dann verlangt werden, wenn die Flächen entweder auf dem Baugrundstück vorhanden sind oder durch zumutbare Maßnahmen frei zugänglich gemacht werden können oder in zumutbarer Entfernung davon hergestellt werden können (Art. 62 Abs. 6 Satz 2 BayBO) und dürfen (Art. 62 Abs. 8 BayBO). Eine Maßnahme ist zumutbar, wenn sie kein enteignender Eingriff ist. Eine Entfernung kann als zumutbar angesehen werden, wenn zwischen Wohngebäude und Stellfläche nicht mehr als 300 m Fußweg liegen. Für sonstige Gebäude ist die zumutbare Entfernung nach den in Nr. 6.3.4 festgelegten Grundsätzen zu beurteilen.
- 2.5 Eine der Voraussetzungen, unter denen nach Art. 7 Abs. 5 BayBO Garagen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen keine Abstandsflächen einhalten müssen, ist, daß die Firsthöhe 2,75 m nicht übersteigt. Die hiernach mögliche lichte Raumhöhe reicht für Personenkraftfahrzeuge aus, sie bereitet jedoch Schwierigkeiten, wenn Fahrzeuge untergestellt werden sollen, die zwar nicht größer als Personenkraftfahrzeuge sind, aber aus besonderen Gründen höhere Aufbauten aufweisen (z. B. landwirtschaftliche Schlepper, die aus Gründen des Unfallschutzes mit Überrollbügeln versehen sind). In solchen Fällen, insbesondere wenn aus betrieblichen Gründen die Garage an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden soll, ist zu prüfen, ob

im Wege der Befreiung eine größere Firsthöhe zugestanden werden kann.

### 3 Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen (Richtzahlen)

3.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen richtet sich nach Lage, Nutzung, Art und Umfang der baulichen oder anderen Anlagen. Dabei sind die Richtzahlen der Anlage zu Abschnitt 3 zu berücksichtigen.

3.1.1 Die Richtzahlen entsprechen dem Durchschnittsbedarf und dienen nur als Anhalt, um die Zahl der herzustellenden Stellplätze im Einzelfall festzulegen. Bei der Festlegung im Einzelfall ist der Gleichheitsgrundsatz zu beachten. Bei der Ermittlung des Bedarfs sind auch städtebauliche Gesichtspunkte (vgl. z. B. § 12 BauNVO) zu berücksichtigen. Soweit die Richtzahlen einen Spielraum vorsehen, ist bei der Festlegung im Einzelfall die besondere Art der baulichen Anlage oder sonstigen Einrichtung zu beachten; z. B. kann sich bei Läden die Art des Warenangebots, bei Büro- und Verwaltungsräumen der Anteil des Besucherverkehrs oder die Personalintensität der Arbeitsabläufe auf den Stellplatzbedarf auswirken. Aufgrund besonderer Nachweise über die Zahl der Bewohner, Beschäftigten und Besucher können die Richtzahlen oder die angegebenen Spielräume im Einzelfall unter- oder überschritten werden. Eine Unterschreitung kommt z. B. für weitgehend automatisierten Betrieben in Betracht; ein höherer Bedarf wird für Einrichtungen anzunehmen sein, die einen starken Ausflugs- oder Fremdenverkehr aufweisen.

3.1.2 Die nach Nr. 3.1.1 ermittelte Zahl der erforderlichen Stellplätze ist zu ermäßigen oder zu erhöhen, wenn nach der gegebenen oder in nächster Zeit zu verwirklichenden städtebaulichen Situation ein besonders niedriger oder besonders hoher Anteil des Individualverkehrs an dem gesamten durch die bauliche oder sonstige Anlage verursachten Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Das gilt bei Wohngebäuden (Nr. 1 der Anlage) jedoch nur für die Besucherstellplätze.

In Bereichen, die mit leistungsfähigen Verkehrsmitteln (z. B. U-Bahnen oder S-Bahnen oder in etwa vergleichbaren Abständen verkehrende Straßenbahn- oder Buslinien) erschlossen sind, ist die Zahl zu ermäßigen, wenn ein größerer Teil des Berufs- oder Kundenverkehrs mit dem öffentlichen Verkehrsmittel abgewickelt wird (zum Fall des sogenannten park-and-ride-Verkehrs vgl. Nr. 6.4.6).

In innerstädtischen Bereichen, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen (ca. 2:1) aufweisen, kann ggf. neben der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln auch in Rechnung gestellt werden, daß ein Teil der Beschäftigten und Kunden aus dem nächsten Umkreis kommt und daher auf die Benutzung des Kraftfahrzeugs nicht angewiesen ist.

Werden bauliche oder sonstige Anlagen mit Arbeitsplätzen oder Kunden- und Besucherverkehr außerhalb des Einzugsbereichs öffentlicher Verkehrsmittel errichtet, so kann eine Erhöhung der nach Nr. 3.1.1 ermittelten Zahl der benötigten Stellplätze erforderlich sein.

Im ländlichen Raum kann in Gebieten mit geringer Verkehrsdichte u. U. auch davon ausgegangen werden, daß für einen Teil des Kunden- und Besucherverkehrs bestehende Parkmöglichkeiten im Bereich der Erschließungsstraßen ausreichen.

Eine besonders gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird vielfach bei Schulen und anderen Gemeinbedarfseinrichtungen gegeben sein. In zentralen oder innerstädtischen Bereichen, die mit leistungsfähigen Verkehrsmitteln erschlossen sind, kann regelmäßig von einer Ermäßigung der für Schulen und vergleichbare Einrichtungen geltenden Richtzahlen um bis zu 50 % ausgegangen werden.

Ein Verfahren zur überschlägigen Ermittlung des Stellplatzbedarfs in zentralen Bereichen, mit dem eine Abweichung von den Richtzahlen gegebenenfalls begründet werden kann, enthält Nr. 7.1 der Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs (RAR) der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen, Maastrichter Straße 45, 5000 Köln 1, Ausgabe 1975.

3.1.3 Die Zahl der nach den Nrn. 3.1.1 und 3.1.2 erforderlichen Stellplätze kann ermäßigt werden, soweit in zweckentsprechender Entfernung ausreichende Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Flächen vorhanden sind, die auf Dauer zur Verfügung stehen. Die Benutzungsmöglichkeit muß rechtlich abgesichert sein; die bloße Nutzungsmöglichkeit reicht nicht aus. Werden solche Stellplätze bereitgestellt, ist auch zu prüfen, ob trotzdem noch hinreichende allgemein zugängliche Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen. Die Mehrfachnutzung vorhandener oder zu schaffender Stellplätze (z. B. für Einzelhandelsbetriebe und kulturelle Einrichtungen oder für schulische und Erholungseinrichtungen) soll unter entsprechender rechtlicher Sicherung angestrebt und bei der Festlegung der Zahl der Stellplätze berücksichtigt werden (vgl. Nr. 6.3).

3.1.4 Für Wohngebäude sind, abgesehen von einer etwaigen Ermäßigung der Zahl der Stellplätze gemäß Nrn. 3.1.2 und 3.1.3, in der Regel die Richtzahlen nach Nr. 3.1.1 anzuwenden. Eine Ermäßigung kommt bei größeren Wohnanlagen für den Anteil öffentlich geförderter oder kinderreichen Familien dienender Mietwohnungen in Betracht, wenn die erforderlichen Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden, sowie in vorwiegend bebauten Gebieten bei der Sanierung oder Modernisierung, insbesondere wenn bei Erfüllung der Richtzahlen eine Sanierung oder Modernisierung nicht durchgeführt werden könnte oder wesentlich erschwert würde. Eine Ermäßigung kann auch bei öffentlich gefördertem Wohnraum für einen besonders bedürftigen

- Personenkreis (z. B. Übergangswohnheime für Zuwanderer und Aussiedler) angezeigt sein, wenn die betreffenden Wohnungen auf Dauer zweckgebunden sind.
- 3.1.5 Durch eine Verordnung nach Art. 107 Abs. 2 Nr. 3 BayBO kann die Unterbauung von Freiflächen, z. B. durch Tiefgaragen, verhindert oder eingeschränkt werden. Tiefgaragen und Stellplätze sollen nach Möglichkeit so angelegt werden, daß tiefwurzelnde Bäume gepflanzt werden können. Läßt sich dabei die notwendige Zahl der Kraftfahrzeugstellplätze nicht erreichen, so können die Kreisverwaltungsbehörden bis zu 5 v. H. der nach den Richtzahlen der Anlage zu Abschnitt 3 erforderlichen Stellplätze erlassen; vgl. Nr. 3.2 der Bek vom 30. August 1976 (MABI S. 751).
- 3.1.6 Bei der Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen ist regelmäßig von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen. Für einspurige Kraftfahrzeuge sind bei Bedarf zusätzliche Stellmöglichkeiten festzulegen.
- 3.1.7 Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze oder Garagen sollte aufgrund der Spalte 4 der Anlage zu Abschnitt 3 die Zahl der Besucherstellplätze gesondert festgelegt werden. Diese Besucherstellplätze sollen im Lageplan nach § 2 Abs. 2 Nr. 10 BauVorIV besonders dargestellt sein.
- 3.2 Zusätzlich ist folgendes zu beachten:
- 3.2.1 Bei Anlagen mit verschiedenartiger Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweiligen Nutzungsabschnitte getrennt zu ermitteln; das gilt nicht, wenn sich innerhalb desselben Gebäudes die verschiedenartige Nutzungsart aus betrieblichen Erfordernissen ergibt und die untergeordnete Fläche in der Regel nicht mehr als 10 v. H. der übergeordneten Fläche beträgt (z. B. in die Verkaufsräume einbezogene Gaststätte eines Waren- oder Geschäftshauses). Steht die Gesamtzahl der so errechneten Stellplätze in einem offensichtlichen Mißverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, weil sich aus dem verschiedenartigen Verwendungszweck der Anlage eine Bereitstellung der Stellplätze zu unterschiedlichen Tageszeiten ergibt, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend vermindert werden, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist; vgl. auch Nr. 3.1.3 Satz 3.
- 3.2.2 Werden Schulaulen, Spiel- und Sporthallen oder sonstige große Räume neben ihrer Hauptnutzung häufig oder regelmäßig auch für kulturelle oder sonstige Veranstaltungen genutzt, ist deren Stellplatzbedarf nach den Richtzahlen für Versammlungsstätten zu bemessen.
- 3.2.3 Bei Anlagen mit regelmäßigem Ein- oder Auslieferverkehr kann auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden. Das gilt sinngemäß auch für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist.
- 3.2.4 Bei den baulichen Anlagen nach Art. 66 Abs. 4 BayBO ist eine hinreichende Anzahl von Stellplätzen für Körperbehinderte vorzusehen. Diese Stellplätze müssen mindestens 3,50 m breit und von den baulichen Anlagen auf kürzestem Wege stufenlos und — soweit möglich — gefahrlos zu erreichen sein. Sie sind besonders zu kennzeichnen.
- 3.3 Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in der Anlage zu Abschnitt 3 nicht erfaßt sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- 4 Lage und Beschaffenheit der Stellplätze**
- 4.1 Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Auffahr- und Entwicklungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
- 4.2 Die Größe der einzelnen Stellplätze, die Breite der Fahrgassen und ihre Kennzeichnung ergeben sich aus § 4 der Garagenverordnung (GaV). Für einspurige Kraftfahrzeuge sowie für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sind den Ausmaßen der Fahrzeuge entsprechende Flächen mit einem seitlichen Sicherheitsabstand vorzusehen (vgl. § 4 Abs. 8, 9 GaV); vgl. auch Nr. 3.2.4.
- 4.3 Die Ausmaße der Zu- und Abfahrten sowie die Gestaltung der Rampen ergibt sich aus den §§ 2 und 3 GaV. Für den Regelfall ist davon auszugehen, daß die Mindestdiefe eines Stauraums vor einer PKW-Garage zwischen 3 m und 5 m — jeweils den örtlichen Gegebenheiten entsprechend — betragen muß.
- 4.4 Die Stellplätze für Besucher sollen leicht und auf so kurzem Wege wie möglich zu erreichen sein. Aus diesem Grunde sind lange oder kurvenreiche Zufahrten zu vermeiden; andernfalls ist nach Art. 62 Abs. 9 Satz 3 BayBO zu verlangen, daß Hinweisschilder in Anlehnung an das amtliche Hinweisschilder (Zeichen 314 StVO) mit einem geeigneten Zusatz (z. B. „für Besucher“) angebracht werden. Sind die Stellplätze und ihre Zufahrten öffentliche Verkehrsflächen im Sinn des Straßenverkehrsrechts (z. B. Parkplätze vor einer Gastwirtschaft), so dürfen amtliche Verkehrszeichen nur auf Anordnung der Straßenverkehrsbehörde aufgestellt werden. Die Besucher dürfen nicht (z. B. durch Verbotsschilder, Nummernschilder, Absperrungen) von der Benutzung dieser Stellplätze ausgeschlossen werden.
- 4.5 Die für ständige Benutzer (Bewohner und Betriebsangehörige) bestimmten Stellplätze können auch an Stellen liegen, die nur mit besonderen Ortskenntnissen auffindbar sind, z. B. in

einem nur vom Hof aus zugänglichen Untergeschoß.

- 4.6 Stellplätze sollen durch Bepflanzung abgeschirmt und so umweltfreundlich wie möglich in ihre Umgebung eingefügt werden. Größere Parkplätze sind durch Bäume und Hecken zu gliedern; dabei ist vorhandener Grünbestand nach Möglichkeit zu erhalten und einzubeziehen. Soweit möglich sollen wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z. B. sogenannte Pflasterrassen) gewählt werden; die Befestigung muß jedoch den zu erwartenden Belastungen entsprechen. Die „geeignete Beschaffenheit“ der Stellplätze nach Art. 62 Abs. 2 Satz 1 BayBO richtet sich nach der Art und Häufigkeit ihrer Benutzung. Deshalb kann für Stellplätze mit starkem Zu- und Abgangsverkehr eine besondere Art der Befestigung und ggf. auch eine wasserableitende Ausführung verlangt werden. Hinweise für die Begründung und naturgemäße Anlage von Stellplätzen enthalten die Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs (RAR) der Forschungsanstalt für das Straßenwesen (siehe Nr. 3.1.2). „Soweit erforderlich, sind mit der Genehmigung Auflagen für die Bepflanzung und Befestigung zu verbinden.“

- 4.7 Stellplätze und Garagen dürfen nicht verunstaltend wirken (vgl. Art. 11 BayBO). Nach Art. 62 Abs. 8 BayBO müssen sie so angeordnet und ausgeführt werden, daß ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten, das Wohnen und die Ruhe in der Umgebung durch Lärm oder Geräusche nicht erheblich stört. Die Anordnung von Stellplätzen kann z. B. untersagt werden, wenn sich in nächster Nähe Anlagen befinden, für die in besonderem Maße Ruhe gefordert werden muß (z. B. Krankenhäuser, Erholungsheime, Altenheime, Schulen). Kann bei größeren Stellplatzanlagen die Wohnruhe durch Zu- und Abfahrtsverkehr erheblich gestört werden, so sind die Zu- und Abfahrten so zu planen, daß die Wohnruhe erhalten bleibt. Die Anordnung von Stellplätzen und Garagen kann z. B. in Grundstücksteilen, die vom Fahrverkehr abgewandt sind, untersagt werden, um eine erhebliche Störung der Umgebung durch Lärm oder Geräusche zu vermeiden. Im Interesse der Wirtschaftlichkeit wird jedoch im Regelfalle zunächst zu prüfen sein, ob bei Stellplätzen die in Art. 62 Abs. 8 BayBO genannten Schäden und Störungen durch Auflagen oder in sonstiger Weise vermieden werden können; z. B. können Stellplätze durch Bepflanzung oder einwandfrei gestaltete Schutzwände von Wohnbebauung oder Kinderspielplätzen abgeschirmt werden.

## 5 Zeitpunkt der Herstellung

- 5.1 Art. 62 BayBO geht davon aus, daß die notwendigen Stellplätze oder Garagen mit der Fertigstellung der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen. Sie müssen also in der Regel zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit betriebsfertig sein. Wird eine Anlage in mehreren Abschnitten errichtet, ist in der für den ein-

zelnen Bauabschnitt zu erteilenden Baugenehmigung die Herstellung der auf diesen Abschnitt entfallenden Stellplätze oder Garagen zu verlangen.

- 5.2 Die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze richtet sich nach der Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge. Bei der Zahl der zu erwartenden Kraftfahrzeuge ist aber nicht auf den Zeitpunkt unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlage oder anderen Anlage abzustellen, sondern auf die absehbare Zukunft. Insbesondere bei im sozialen Wohnungsbau geförderten Mietwohnungen tritt der Fall auf, daß erst in einigen Jahren der volle Bedarf an Stellplätzen nach Abschnitt 3 zu erwarten ist. Das Vorhalten nicht genutzter Stellplätze in Tiefgaragen und mehrgeschossigen Garagen über mehrere Jahre verursacht hohe unwirtschaftliche laufende Aufwendungen. Es ist deshalb im Einzelfall zu prüfen, ob eine abschnittsweise Herstellung der Stellplätze zugelassen werden kann. Das setzt voraus, daß die Gesamtzahl der Stellplätze in den Bauvorlagen nachgewiesen und die Herstellung der später zum Zeitpunkt des vollen Bedarfs zu errichtenden Stellplätze gesichert ist. Die Verpflichtung, die Gesamtzahl der Stellplätze zu schaffen, ist in die Baugenehmigung ausdrücklich aufzunehmen (vgl. Nr. 9.5).

## 6 Erfüllung der Stellplatzverpflichtung

- 6.1 Zur Erfüllung der Stellplatzpflicht bestehen folgende Möglichkeiten:
- 6.1.1 Herstellung auf dem Baugrundstück (Art. 62 Abs. 6 Satz 1 BayBO, vgl. Abschnitt 6.2);
- 6.1.2 Herstellung in der Nähe auf einem geeigneten Grundstück (Art. 62 Abs. 6 Satz 2 BayBO; vgl. Abschnitt 6.3);
- 6.1.3 Herstellung von Parkeinrichtungen durch die Gemeinde im Wege der Ablösung (Art. 63 BayBO, vgl. Abschnitt 6.4);
- 6.1.4 Herstellung durch Beteiligung an einer planungsrechtlich festgesetzten Gemeinschaftsanlage (Art. 69, 70 BayBO, vgl. Abschnitt 7).
- 6.2 Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst herzustellen (Art. 62 Abs. 6 Satz 1 BayBO). Die Möglichkeiten, sie auf dem Baugrundstück selbst herzustellen, sind auch unter Berücksichtigung von Gesichtspunkten des Städtebaus und der Gestaltung sowie des Art. 66 Abs. 4 BayBO zu untersuchen.
- 6.3 Herstellung in der Nähe auf einem geeigneten Grundstück
- 6.3.1 Nach Art. 62 Abs. 6 Satz 2 BayBO kann die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen in der Nähe des Baugrundstücks gestattet werden, wenn
- a) ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und
  - b) seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

6.3.2 Notwendige Stellplätze oder Garagen in der Nähe des Baugrundstücks können entweder auf einem anderen Grundstück desselben Bauherrn oder auf einem Grundstück, das sich nicht im Eigentum des Bauherrn befindet, als Einzelanlage oder als private, d. h. planungsrechtlich nicht festgesetzte Gemeinschaftsanlage hergestellt werden.

6.3.3 Das Grundstück ist dann nicht für die Herstellung der Stellplätze oder Garagen geeignet, wenn nach den baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften dort weder Stellplätze noch Garagen hergestellt werden dürfen, z. B. wenn planungsrechtliche Festsetzungen dem entgegenstehen oder die Ruhe in der Umgebung durch Lärm oder Geräusche erheblich gestört würde.

6.3.4 Ist zu prüfen, ob ein Grundstück noch in der Nähe des Baugrundstücks liegt, sind insbesondere die Zweckbestimmung des Stellplatzes (für Bewohner, Betriebsangehörige, Besucher), die Art des Baugebiets sowie die Verkehrsverhältnisse zu beachten. Für Wohnungen wird die Voraussetzung im allgemeinen noch erfüllt sein, wenn der Stellplatz vom Wohngrundstück nicht weiter als 300 m Fußweg entfernt ist. Für Gebäude, die nicht dem Wohnen dienen, kann eine wesentlich größere Entfernung ausreichend sein, wenn leistungsfähige öffentliche Verkehrsmittel mit den notwendigen Haltestellen vorhanden sind. Die Entfernungsangabe kann für die Auslegung des Begriffs „in der Nähe“ nur als Anhalt dienen. Entscheidend sind die jeweiligen Verhältnisse des Einzelfalls, die u. a. von der Topographie und der Attraktivität der Wegstrecke abhängen.

6.3.5 Die Benutzung des Grundstücks für diesen Zweck ist dann rechtlich gesichert, wenn eine Grunddienstbarkeit, die auch die Zufahrt mit umfaßt, und eine inhaltsgleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde oder des Freistaates Bayern bestellt sind. Das ist auch dann erforderlich, wenn das Grundstück dem Bauherrn gehört. Ein Miet- oder Pachtvertrag genügt nicht; vgl. auch Bek vom 16. August 1966 (MABI S. 436).

6.4 Herstellung von Parkeinrichtungen durch die Gemeinde im Wege der Ablösung

6.4.1 Die Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Stellplätze oder Garagen kann auch durch Beteiligung an einer von der Gemeinde herzustellenden Anlage erfüllt werden (Art. 63 BayBO).

Voraussetzung hierfür ist, daß

- a) die Stellplätze oder Garagen vom Bauherrn nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden können oder dürfen,
- b) die vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen oder der Allgemeinheit zugängliche Stellplätze oder Garagen an geeigneter Stelle hergestellt werden,

c) die Gemeinde diese Stellplätze oder Garagen herstellt oder herstellen läßt,

d) der Bauherr der Gemeinde gegenüber die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen in angemessener Höhe übernimmt.

Handelt es sich nicht um allgemein zugängliche Stellplätze oder Garagen, so ist dem Bauherrn ein seinen Bedürfnissen entsprechendes Nutzungsrecht einzuräumen.

6.4.2 Notwendige Stellplätze können dann nicht auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe hergestellt werden, wenn tatsächliche oder rechtliche Gründe entgegenstehen. Als tatsächliche Hinderungsgründe kommen z. B. außergewöhnlich ungünstige Geländeverhältnisse oder ein vorhandener Baubestand in Betracht. Rechtliche Hinderungsgründe können sich aus dem Bauordnungsrecht, z. B. nach Art. 62 Abs. 8, 9 BayBO, oder aus dem Planungsrecht z. B. aus zwingenden Festsetzungen in Bebauungsplänen, ergeben.

6.4.3 Herstellungskosten in angemessener Höhe sind in der Regel die vollen anteilmäßigen Herstellungskosten einschließlich der Grundstückskosten. Die Gemeinde darf jedoch über das notwendige Maß hinausgehende Aufwendungen gegen den Willen des Betroffenen nicht abwälzen. Es kann erforderlich sein, die durchschnittlichen Herstellungskosten gesondert nach Gebietszonen zu ermitteln. Werden mehreren Bauherren Nutzungsrechte an denselben Stellplätzen eingeräumt, so sind die Kosten auf die verschiedenen Nutzungsberechtigten entsprechend dem Umfang ihres Nutzungsrechts zu verteilen.

6.4.4 Das Nutzungsrecht wird regelmäßig in Form eines privaten dinglichen Rechts eingeräumt. Dabei muß gesichert sein, daß die notwendigen Stellplätze oder Garagen auf Dauer bereitstehen. Die einseitige Lösung des Rechtsverhältnisses durch den Bauherrn muß ausgeschlossen sein, solange die Voraussetzungen nach Art. 62 Abs. 2 BayBO gegeben sind.

6.4.5 Das Nutzungsrecht muß den Bedürfnissen des Bauherrn entsprechen. Das ist der Fall, wenn die Stellplätze oder Garagen dem Bauherrn dann zur Verfügung stehen, wenn sie zum Abstellen der Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der Anlage benötigt werden. Ob die Stellplätze oder Garagen ständig oder nur zu bestimmten Zeiten zur Verfügung stehen müssen und ob deshalb ein ausschließliches oder ein begrenztes Nutzungsrecht einzuräumen ist, hängt von der Art der baulichen Anlage ab, die den Stellplatzbedarf auslöst, Stellplätze für Wohnungen müssen ständig zur Verfügung stehen.

6.4.6 Wird die Stellplatzverpflichtung in der Weise abgelöst, daß die Gemeinde der Allgemeinheit zugängliche Stellplätze oder Garagen an geeigneter Stelle herstellt oder herstellen läßt, so muß zwischen dem Grundstück und dem Parkplatz ein hinreichender räumlicher Zusammenhang

6.4.

6.4.

7

7.1

7.2

7.3

8

8.1

bestehen. Er ist jedenfalls dann noch gegeben, wenn der Parkraum in dem Ortsteil geschaffen wird, in dem das Baugrundstück liegt. Befindet sich das Baugrundstück in einem Bereich, der durch Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs erschlossen wird, so kann ein räumlicher Zusammenhang auch dann noch angenommen werden, wenn der Parkraum außerhalb des Ortsteils, in dem das Baugrundstück liegt, aber in unmittelbarer Nähe von Haltepunkten dieses Verkehrsmittels bereitgestellt wird, z. B. als sog. „park-and-ride“-Platz.

- 6.4.7 Die Bauaufsichtsbehörde kann die in Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO vorgesehene Ablösung der Stellplatzverpflichtung nach näherer Bestimmung des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO verlangen. Für die planungsrechtliche Unzulässigkeit der Stellplätze oder Garagen reicht es aus, wenn sie ein Bebauungsplan auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe ausschließt. Das Ablösungsverlangen kann auch dann gestellt werden, wenn sich die Unzulässigkeit von Stellplätzen oder Garagen aus § 15 BauNVO ergibt.
- 6.4.8 Die Gemeinde kann aufgrund der Ermächtigung in Art. 107 Abs. 1 Nr. 3 BayBO in einer Verordnung Regelungen über die Ablösungsbeträge treffen; vgl. auch Art. 107 Abs. 4 BayBO.

## 7 Herstellung durch Beteiligung an einer planungsrechtlich festgesetzten Gemeinschaftsanlage

- 7.1 Sind in einem Bebauungsplan Flächen für Stellplätze oder Garagen als Gemeinschaftsanlage festgesetzt, so ergibt sich die Verpflichtung zur Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung dieser Anlage aus Art. 69 BayBO. Voraussetzung ist, daß die Anlage in der Nähe der in Betracht kommenden Baugrundstücke hergestellt ist oder wird. Eine solche Gemeinschaftsanlage ist nur dann gegeben, wenn den Verpflichteten hieran Miteigentum oder zu ihrem Gunsten eine Dienstbarkeit, die den Bedürfnissen der Verpflichteten Rechnung trägt, eingeräumt ist.
- 7.2 Es wird auf die in Art. 69 Abs. 3 BayBO vorgesehene Möglichkeit hingewiesen, die Baugenehmigung davon abhängig zu machen, daß der Antragsteller in Höhe des voraussichtlich auf ihn entfallenden Anteils der Herstellungskosten Sicherheit leistet.
- 7.3 Stellt die Gemeinde die Gemeinschaftsanlage für die Verpflichteten her (Art. 70 Abs. 1 BayBO), so müssen die Verpflichteten der Gemeinde den ihr entstandenen Aufwand ersetzen (Art. 70 Abs. 3 BayBO), und zwar — soweit sich die Verpflichteten untereinander nicht anders einigen — im Verhältnis des Maßes derjenigen baulichen Nutzung, welche die Verpflichtung zur Herstellung der Gemeinschaftsanlage auslöst.

## 8 Befreiung

- 8.1 Die Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Stellplätze oder Garagen entfällt nicht,

wenn es dem Bauherrn rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist, diese Verpflichtung auf eine der in Art. 62, 63 BayBO vorgesehenen Möglichkeiten oder nach Maßgabe des Art. 69 BayBO zu erfüllen. Die Baugenehmigung kann in diesen Fällen nur erteilt werden, wenn gleichzeitig von der Verpflichtung zur Schaffung von notwendigen Stellplätzen oder Garagen ganz oder teilweise Befreiung gewährt wird.

- 8.2 Kommen die unter 8.1 angeführten Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nicht in Betracht, und sind auch die Voraussetzungen für eine Befreiung (Art. 88 Abs. 2 BayBO) nicht gegeben, so muß die Baugenehmigung versagt werden, weil das Bauvorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften, nämlich der in Art. 62 BayBO niedergelegten Verpflichtung, widersprechen würde.
- 8.3 Es sind Fälle denkbar, in denen das Wohl der Allgemeinheit (vgl. Art. 88 Abs. 2 Nr. 2 BayBO)\* eine völlige oder teilweise Befreiung von der Zahl der an und für sich notwendigen Stellplätze erfordert. Eine solche Befreiung kann etwa in Betracht kommen, wenn Wohnungen umgebaut werden, die für Wohnzwecke nicht mehr geeignet sind, weil sie in ihrem jetzigen Zustand nicht mehr den Anforderungen entsprechen, die heute an eine Wohnung gestellt werden (vgl. Art. 71 BayBO). Auch bei Baudenkmälern kann eine gänzliche oder teilweise Befreiung von der Stellplatzpflicht in Betracht kommen. Zu den Voraussetzungen einer solchen Befreiung gehört, daß die Stellplatzpflicht auch nicht ersatzweise (vgl. Nrn. 6.3, 6.4, 7) erfüllt werden kann.

## 9 Behandlung des Bauantrags

- 9.1 Besonders bei umfangreichen Bauvorhaben wird es zweckmäßig sein, schon in vorbereitenden Gesprächen die sich aus dem Vollzug der Art. 62 und 63 BayBO ergebenden Probleme zu klären.
- 9.2 Notwendige Stellplätze oder Garagen sowie die Zu- und Abfahrten sind im Lageplan darzustellen; die Stellplätze für Besucher sind besonders zu kennzeichnen (vgl. Abs. 3.1.7 und § 2 Abs. 2 Nr. 10 BauVorIV). Ein Bauantrag, der Stellplätze oder Garagen nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfange vorsieht, ist dem Bauherrn nach Art. 87 Abs. 2 BayBO unter Mitteilung der Zahl der für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze zurückzugeben.
- 9.3 Auf Antrag kann ein Vorbescheid nach Art. 92 Abs. 1 BayBO über die Zahl der für ein bestimmtes Vorhaben erforderlichen Stellplätze und andere sich aus Art. 62 BayBO ergebende Anforderungen erteilt werden.
- 9.4 Sollen die notwendigen Stellplätze oder Garagen in der Nähe des Baugrundstücks bereitgestellt werden, so hat der Antragsteller ferner nachzuweisen, daß das Grundstück für den Verwendungszweck geeignet und die Benutzung des Grundstücks für Stellplätze oder Garagen rechtlich gesichert ist (vgl. Nr. 6.3.5).

9.5 Auch wenn im Bauantrag die notwendigen Stellplätze oder Garagen nachgewiesen sind, ist die Verpflichtung zu ihrer Herstellung in die Baugenehmigung aufzunehmen, um den zwangsweisen Vollzug nötigenfalls zu erleichtern. Die in die Baugenehmigung aufzunehmende Auflage soll wie folgt gefaßt werden:

„Aufgrund des Art. 62 BayBO sind . . . . . Stellplätze / Garagen entsprechend . . . . . (Vereinbarung oder Planbezeichnung) für Kraftfahrzeuge zu schaffen, und zwar so, wie sie im Plan, der Bestandteil dieser Genehmigung ist, festgelegt sind. Die Stellplätze / Garagen müssen bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes funktionsfähig zur Verfügung stehen. Sie sind als solche auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten“.

Wird eine abschnittsweise Herstellung der Stellplätze zugelassen (vgl. Nr. 5.2), so sind die Sätze 2 und 3 der Auflage entsprechend zu ändern. Als Zeitpunkt, zu dem der Rest der zu fordernden Stellplätze vorhanden sein muß, ist der fest-

zulegen, zu dem die Bauaufsichtsbehörde den Bedarf feststellen wird.

9.6 Sollen die Stellplätze oder Garagen durch Beteiligung an einer nicht planungsrechtlich festgesetzten Gemeinschaftsanlage hergestellt werden, so darf die Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller nachgewiesen hat, daß das Grundstück für diesen Verwendungszweck geeignet ist. Ggf. ist eine Sicherheitsleistung nach Art. 91 Abs. 5 Satz 2 BayBO zu verlangen.

**10 Anwendung auf nicht notwendige Stellplätze**

Die Anforderungen des Art. 62 BayBO sowie die Anforderungen dieser Bek an die Verkehrssicherheit, den Brandschutz und den Gesundheitsschutz gelten auch für nicht notwendige Stellplätze und Garagen.

11 Die Bek vom 23. November 1972 (MABI S. 978) wird hiermit aufgehoben.

EAPI 60—601

MABI 1978 S. 181

N  
1  
1.  
1.1  
1.2  
1.3  
1.4  
1.5  
1.6  
1.7  
1.8  
1.9  
2  
2.1  
2.2  
3  
3.1  
3.2  
4  
4.1  
4.2  
4.3  
4.4  
5  
5.1  
5.2  
5.3  
5.4  
5.5  
5.6  
5.7  
5.8  
5.9  
1) Di  
2) Fi  
3) Ist

## Anlage zu Abschnitt 3

## Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon f. Besucher in v. H.
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
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 <sup>1)</sup>	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
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen<sup>2)</sup></b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30—40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stpl. je 20—30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten<sup>2) 3)</sup></b>		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30—40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 1 Stpl. je Laden	75
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 10—20 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	90
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
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, Vortragsäle)	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
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	—
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10—15 Besucherplätze	—
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	—
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10—15 Besucherplätze	—
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200—300 m <sup>2</sup> 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 Besucherplätze	—
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	—

<sup>1)</sup> Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein; dies muß in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen.

<sup>2)</sup> Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz.

<sup>3)</sup> Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 9.2 zu machen.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon f. Besucher in v. H.	Sta B
5.10	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	—	Bek
5.11	Kegelbahnen	4 Stpl. je Bahn	—	
	Bowlingbahnen	2 Stpl. je Bahn	—	
5.12	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze	1 Stpl. je 2—5 Boote	—	
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>			An c
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche	75	c
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2—6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75	c
6.3	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75	c
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>			c
7.1	Universitätskliniken	1 Stpl. je 2—4 Betten	50	
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 3—4 Betten	60	n a c
7.3	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4—6 Betten	60	c
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 2—4 Betten	25	c
7.5	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 6—10 Betten	75	
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>			Mit
8.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sondereinrichtungen	1 Stpl. je Klasse	—	mini
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1,1 bis 1,4 Stellplätze je Klasse	—	951€
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	—	für
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 3—5 Studierende	—	für
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Stpl. je 20—30 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.	—	Ergä
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	—	liche
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. ä.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	—	tumi
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>			schr
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe <sup>4)</sup>	1 Stpl. je 50—70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10—30	setz
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufs- plätze <sup>4)</sup>	1 Stpl. je 80—100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	—	a) v
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	—	fi
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	—	v
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen <sup>5)</sup>	5 Stpl. je Waschanlage	—	h
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3—5 Stpl. je Waschplatz	—	e
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>			E
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 2—4 Kleingärten	—	b) v
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	—	c

<sup>4)</sup> 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.

<sup>5)</sup> Zusätzlich muß ein Stauraum für mindestens 30 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Unte  
RSIC  
bzw.  
stufe  
baus  
stung  
Setzi  
  
Für  
Abhä  
folge