

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

- bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 18 vom 16.08.2001 -

in der Fassung der Änderungssatzung vom 14.03.2008 im Amtsblatt Nr. 11 vom 23.04.2008

Die Stadt Passau erlässt aufgrund von Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 sowie Art. 91 Abs. 2 Nr. 2 und 6 der Bayer. Bauordnung - BayBO - folgende Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS -):

1. Teil **Allgemein**

§ 1

Geltungsbereich und allgemeine Grundsätze

- (1) Diese Satzung gilt im Gebiet der Stadt Passau für Garagen und genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Stellplätze und deren Nachweis gemäß Art. 52 BayBO sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 53 BayBO, soweit nicht andere Sonderregelungen (z. B. Bebauungsplan) bestehen.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen zu addieren.

§ 2

Richtzahlen und Stellplatzbedarf

- (1) Die festgelegten Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Sie dienen als allgemeiner Anhalt bei der Festlegung der Anzahl von Stellplätzen, die im Einzelfall zu errichten sind.
- (2) Bei der Feststellung der Anzahl der Stellplätze ist regelmäßig vom Stellplatzbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen. Für einspurige Kraftfahrzeuge sind nach Bedarf zusätzliche Stellplätze vorzusehen unter sinngemäßer Anwendung der Satzung.
- (3) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, sonstige Zweiräder u. ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen an leicht zugänglicher Stelle auf dem Baugrundstück nachzuweisen und zu kennzeichnen. Der Bedarf ist im Einzelfall zu regeln. Die übrigen Regelungen der BayBO bleiben von dieser Regelung unberührt (z.B. Einbau eines Fahrradraumes).
- (4) Nach Bedarf ist neben den Stellplätzen für Pkws auch eine ausreichende Anzahl von

Stellplätzen für Omnibusse und Lastkraftwagen zu erbringen. Es gilt dies insbesondere für Versammlungs- und Ausstellungshallen, Sportstätten von überörtlicher Bedeutung u. ä., aber auch bei Gaststätten und Übernachtungsbetrieben und für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr.

- (5) Besucherplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar und anfahrbar sein. Sie müssen daher so angelegt werden, dass sie vom Besucherverkehr tatsächlich auch angenommen werden können. Hebebühnen bzw. Doppelparker sind daher für Besucherstellplätze nicht zulässig.

§ 3 Erfüllung der Verpflichtung

Kann die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 52 BayBO nicht erfolgen, so kann die Stellplatzpflicht dadurch erfüllt werden, dass der Bauherr gegenüber der Stadt die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen in angemessener Höhe übernimmt (Art. 53 BayBO).

§ 4 Errichtung auf dem Baugrundstück

Die Stellplätze oder Garagen gelten nur dann als auf dem Baugrundstück errichtet, wenn die dafür vorgesehene Fläche dieselbe Flurstücksnummer wie das Baugrundstück trägt.

§ 5 Errichtung auf einem anderen Grundstück

- (1) Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze oder Garagen auf einem anderen als dem Baugrundstück ist zulässig, wenn das Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, für die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen geeignet ist und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (Art. 52 Abs. 4 Satz 2 BayBO). Als Errichtung auf einem anderen Grundstück ist auch die Beteiligung an einer vorhandenen Anlage zu verstehen, wenn diese die in Satz 1 genannten Voraussetzungen erfüllt.
- (2) Im Regelfall ist davon auszugehen, dass ein Grundstück dann in der Nähe des Baugrundstückes liegt, wenn die Entfernung zum Baugrundstück nicht mehr als 300 m Fußweg beträgt.
- (3) Die Benutzung des Grundstückes für die Stellplätze ist durch Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Passau rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist.
- (4) Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist so einzutragen, dass ihr keine anderen Rechte entgegenwirken oder im Range vorgehen, die ihren dauernden Bestand gefährden könnten.
- (5) Die auf dem Ersatzgrundstück zugelassenen und errichteten Stellplätze müssen jederzeit von jedem ständigen Besucher oder Benutzer erreicht werden können. Der Bauwerber hat auf seine

Kosten für dauernd auf dem Grundstück, für das die Stellplätze ursprünglich gefordert wurden, Hinweise anzubringen, die Lage und Anzahl der auf dem Ersatzgrundstück bereitgestellten Stellplätze ausweisen.

§ 6 Stellplatzsicherungsvertrag

- (1) Kann der Bauherr die erforderlichen Stellplätze oder Garagen nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück nach § 5 errichten, so kann er die Verpflichtung nach § 3 dadurch erfüllen, dass er mit der Stadt Passau einen Vertrag nach Anlage 3 abschließt.
- (2) Für zukünftige Forderungen der Stadt Passau ist Sicherheit zu leisten. Die Höhe der Sicherheitsleistung beträgt zur Zeit grundsätzlich 10.000,00 DM je Stellplatz, ab dem 01.01.2002 5.113,00 4: Für den Altstadtbereich östlich des Paulusbogens beträgt die Höhe der Sicherheitsleistung zur Zeit 8.000,00 DM, ab dem 01.01.2002 4.090,00€.
- (3) Die Sicherheitsleistung kann nur durch Stellung einer unbefristeten Bankgarantie erfolgen.
- (4) Der Bauherr wird von seiner vertraglichen Verpflichtung frei, wenn er vor Tätigwerden der Stadt Passau die Errichtung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück nach § 4 oder auf einem anderen Grundstück nach § 5 einschließlich Beteiligung an einer anderen Anlage nachweist.
- (5) Soweit Stellplätze oder Garagen nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes auf dem Grundstück oder in seiner Nähe nicht errichtet werden dürfen, kann die Stadt Passau den Abschluss eines Vertrages nach Abs. 1 ff verlangen.

§ 7 Gemeinschaftsanlagen

Für die Herstellung, die Unterhaltung und die Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen, die in einem Bebauungsplan festgelegt sind, gelten Art. 52 und 53 BayBO. Soweit die Gemeinschaftsanlage nicht bereits besteht oder bis zur Bezugsgenehmigung der den Bedarf auslösenden Anlage hergestellt wird, ist Sicherheit nach Maßgabe von § 6 Abs. 3 für die voraussichtlichen anteiligen Gestehungskosten in voller Höhe zu leisten.

§ 8 Ablöseverträge

- (1) Kann die Stellplatzpflicht durch keine der in § 4 bis § 7 geregelten Möglichkeiten erfüllt werden, so ist zu prüfen, ob die Stellplatzverpflichtung dadurch erfüllt werden kann, dass die Stellplätze abgelöst werden.
- (2) Der Ablösebetrag bemisst sich nach der Zahl der Stellplätze, die vom Bauherrn nach Art. 52 BayBO zu errichten wären.
- (3) Der Ablösebetrag je Stellplatz wird grundsätzlich auf 10.000,00 DM, ab dem 01.01.2002

5.113,00 € festgelegt Für den Altstadtbereich östlich des Paulusbogens beträgt der Ablösebetrag 8.000,00 DM bzw. ab dem 01.01.2002 4090,00 €.

- (4) Detaillierte Ablöseregeln siehe 2. Teil „Systematik der Stellplatzermittlung und Ablöse“.
- (5) Bei Umbauten zur Schaffung familiengerechter Wohnungen im Ensemblebereich gem. DSchG mit mindestens 70 m² Wohnfläche und mindestens drei Wohnräumen kann auf die Bereitstellung von Stellplätzen verzichtet werden, solange die Räume zu Wohnzwecken genutzt werden und die Stellplätze auf dem Grundstück nicht erbracht werden können. Sofern die Wohnfläche von 70 m² um max. 5% unterschritten wird, kann der Bauausschuss in Fällen unbilliger Härte Satz 1 entsprechend anwenden.
- (6) Im Bereich der lt. Plenum vom 30.11.1973 festgesetzten bestehenden Fußgängerzone und im erweiterten, zukünftigen Fußgängerzonenbereich kann grundsätzlich der gesamte Stellplatzbereich abgelöst werden (Ausnahmen sind in Teil 2, § 4 Abs. 2-4 geregelt).

Die Stellplätze sind in diesem Fall abzulösen.

- (7) Soweit die Stadt Passau einer Stellplatzablösung zustimmt, ist ein Vertrag nach Anlage 2 abzuschließen.

§ 9 Fälligkeit

Die Sicherheitsleistung und die Ablösebeträge nach § 6 bis § 8 dieser Satzung sind mit der Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

§ 10 Rückerstattung von Ablösebeträgen

Bei Einkauf in Parkbauten und/oder bei Errichtung von Parkbauten oder Stellplätzen gemäß Art. 52 Abs. 1 und 6 BayBO kann eine Rückerstattung von geleisteten Ablösebeträgen unter der Maßgabe des § 5 erfolgen. Dabei kann pro Stellplatz, der erworben bzw. errichtet wird, nur der Betrag angerechnet werden, der zur Ablösung eines Stellplatzes aufgewendet wurde. Eine Summierung mehrerer Ablösebeträge zum Kauf bzw. zur Errichtung eines Stellplatzes ist nicht möglich.

§ 11 Behandlung des Bauantrages

- (1) In jedem Bauantrag ist durch ausreichende zeichnerische Unterlagen nachzuweisen, dass bzw. ob die erforderlichen Stellplätze einschließlich Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder angelegt werden können.
- (2) Die in die Baugenehmigung aufzunehmende Auflage ist nach folgendem Muster abzufassen:
 - a) Bei Erfüllung auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück:

„Gemäß Art. 52 BayBO sind für das Bauvorhaben unter Berücksichtigung des GaStS vom (Datum und Anzahl der Stellplätze) Kraftfahrzeugstellplätze zu erstellen. Die Stellplätze/Garagen dürfen nur mit Zustimmung der Stadt Passau und nur bei ausreichender Erstellung von Ersatzstellplätzen oder Garagen für andere Zwecke wendet werden.“

- b) Bei Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht zu einem späteren Zeitpunkt (Stellplatzsicherung):

„Gemäß Art. 52 BayBO sind für das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der GaStS vom (Datum) insgesamt (Anzahl) Stellplätze/Garagen für Kraftfahrzeuge zu erstellen. Für die noch nachzuweisenden (Anzahl) Stellplätze/Garagen ist ein Vertrag nach Art. 53 BayBO mit der Stadt Passau abzuschließen, der die Errichtung der zu erstellenden Stellplätze regelt.“

- c) Bei Erfüllung der Stellplatzpflicht durch die Stadt Passau (Stellplatzablöse):

„Gemäß Art. 52 BayBO sind für das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der GaStS vom (Datum) insgesamt (Anzahl) Stellplätze/Garagen für Kraftfahrzeuge zu erstellen. Da der Bauherr die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder einem anderen Grundstück erbringen kann, übernimmt die Stadt Passau diese Verpflichtung gemäß Art. 53 BayBO. Über die Stellplatzablöse ist mit der Stadt Passau ein Stellplatzablösevertrag abzuschließen.“

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Bei baulichen Anlagen des Bundes und der Länder, die den Zustimmungsverfahren nach Art. 86 BayBO unterliegen, überwacht die Regierung den Vollzug des Art. 52 BayBO. Die Stadt Passau hat sich in ihrer Stellungnahme auch zum Stellplatzbedarf zu äußern.
- (2) Für öffentliche Bauten, die in einem Planfeststellungsverfahren festgestellt werden, ist sinngemäß nach Abs. 1 zu verfahren.
- (3) Für die Stundung von Herstellungs- und Ablösungsverträgen gelten die einschlägigen Bestimmungen der Kommunalhaushaltsverordnung vom 19.06.1973 (GVBl. S. 375) und das Kommunalgesetz vom 26.03.1974 (GVBl. S. 109), also insbesondere § 32 KommHV und Art. 17 KAG. Demnach sind gestundete Beträge in der Regel angemessen zu verzinsen. Im Einzelfall kann aber aus Billigkeitsgründen ganz oder teilweise auf die Verzinsung verzichtet werden.
- (4) Die Systematik der Stellplatzermittlung und Ablöse, siehe 2. Teil, ist ebenfalls Bestandteil dieser Satzung.

§ 13 Abweichungen

Die Stadt Passau kann unter den Voraussetzungen des Art. 70 BayBO Abweichungen erteilen. Im Einzelfall ist für die Entscheidung der Bauausschuss des Stadtrates der Stadt Passau zuständig. (Siehe auch 2. Teil „Systematik der Stellplatzermittlung und Ablöse“.)

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau in Kraft. Vorstehende Satzung wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 14.05.01 beschlossen. Sie wird hiermit ausgefertigt und amtlich bekannt gemacht.

Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung der Stadt Passau vom 03.05.1991 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Passau) außer Kraft.

§ 15 Übergangsregelung

- (1) Diese Satzung gilt nicht für Anträge auf eine Baugenehmigung (Bauanträge), die bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung bei der Stadt Passau eingereicht wurden. Diese Anträge sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Passau vom 03.05.1991 zu beurteilen.
- (2) Für sogenannte Vorbescheidsanträge i. S. der BayBO gilt die in Abs. 1 festgesetzte Übergangsregelung nicht.

Passau, 25.06.2001

Stadt Passau
Willi Schmöller
Oberbürgermeister

2. Teil **Systematik der Stellplatzermittlung und Ablöse:**

§ 1 **Systematik der Stellplatzermittlung**

(1. Stufe: *Bauher*)

Für eine Vielzahl von Nutzungen wird in der Richtwerttabelle eine „von ... bis ...“ Regelung eingeführt. Die Werte orientieren sich dabei an den Empfehlungen des Ministeriums. Die Richtwerttabelle und damit die „von ... bis ...“ Regelung hat für das gesamte Stadtgebiet Gültigkeit.

Dieser Spielraum soll es ermöglichen, auf die in der Praxis vielfältigen und unterschiedlichen Rahmenbedingungen flexibel zu reagieren. Damit kann je nach Lage des Bauvorhabens, des

Nutzerkreises, der ÖV-Erschließung, der zur Verfügung stehenden Fläche oder ähnlicher Einflussfaktoren die exakte Stellplatzzahl innerhalb des „von ... bis“ Spielraumes frei gewählt werden. Die Festlegung bzw. Wahl der genauen Stellplatzzahl ist mit einer entsprechenden Begründung zu dokumentieren.

Innerhalb der Innenstadt ist davon auszugehen, dass aufgrund der ÖV-Situation und der öffentlichen Stellplätze (Parkhäuser) eine Berechnung nach der Untergrenze („von ...“) möglich ist. Ein Ausschöpfen des Spielraumes ist in besonderen Fällen zu begründen.

Außerhalb der Innenstadt muss der Bauherr in jedem Fall in einem Antrag seine Entscheidung mit der individuellen Situation des Bauvorhabens begründen. (Z. B. gute bzw. schlechte ÖV-Linienerschließung.)

Innerhalb der „von ... bis ...“ Regelung liegt also der Planungsspielraum beim Bauherrn. Die eigentliche (offizielle) Entscheidung verbleibt aber weiterhin bei der Verwaltung.

§ 2 Systematik der Stellplatzablöse

(2. Stufe: *Verwaltung*)

Über die „von bis ...“ Regelung hinaus ist im Ensemble- und im Innenstadtbereich (siehe Plan) eine weitergehende Reduzierung durch Ablösung der Stellplätze möglich. Diese darf höchstens 30%, bezogen auf die Untergrenze der Richtwerttabelle, betragen; d.h. 70% der Stellplätze müssen mindestens erbracht werden.

Dieser weitergehenden Reduzierung durch Ablösung eines Teils der Stellplätze kann von Seiten der Verwaltung nur zugestimmt werden, wenn die Nutzung städtebaulich erwünscht ist und keine verkehrlichen Gründe dagegen sprechen. Demzufolge sind entsprechende Stellungnahmen der Fachstellen (Stadtentwicklung, Verkehr) bei derartigen Anträgen einzuholen. Es besteht kein Anspruch des Bauherrn. Ohne Zustimmung der Fachstellen keine weitergehende Ablösung.

(3. Stufe: *Ausschuss*)

Eine noch weitergehende Reduzierung durch Ablösung von Stellplätzen ist nur mit Zustimmung des .Stadtentwicklungs- oder Bauausschusses möglich, und zwar vor allem unter folgenden Voraussetzungen:

- Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Ensemble- bzw. Innenstadtbereiches.
- Die Herstellung der Stellplätze ist unmöglich oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich.
- Die Ablösung ist städtebaulich und verkehrlich vertretbar (Stellungnahme der Fachstellen)

Stufe 1: Bauherr	„von...bis...“-Regelung für das gesamte Stadtgebiet (Spielraum)
Stufe 2: Verwaltung	Reduzierung (Ablösung) um max. 30%
Stufe 3: Ausschuss	Weitergehende Reduzierung durch Ablösung

§ 3 **„Abweichungen nach oben“**

Möchte ein Bauherr über den „von ... bis“ Spielraum hinaus mehr Stellplätze errichten, geht dies nur, wenn keine städtebaulichen, verkehrlichen, ökologischen oder baurechtlichen (immissionsschutzrechtlichen) Gründe dagegen stehen. Dementsprechend sind von den zuständigen Fachstellen (Stadtplanung, Stadtentwicklung, Umweltschutz, Verkehr) Stellungnahmen einzuholen. Die Entscheidung bleibt in der Zuständigkeit der Verwaltung. Es wird ein enger Maßstab angelegt. (Da alle Fachstellen zum Referat 6 gehören, ist im Einzelfall auch die notwendige Flexibilität gegeben.)

§ 4 **Ausnahmen**

1. Fußgängerzone:

In der Fußgängerzone kann grundsätzlich der gesamte Stellplatzbedarf abgelöst werden (Ausnahmen sind in Abs. 2-4 geregelt).

2. Wohnnutzung:

Bei Wohnnutzung ist eine Ablösung nur innerhalb des Ensemblebereiches, nicht jedoch innerhalb des Innenstadtbereiches, möglich. Für Kleinappartements bis 30 m² besteht generell keine Ablösemöglichkeit.

3. Gaststätten:

Für Gaststätten ist eine Ablösung nur im Innenstadtbereich und in der Fußgängerzone (einschließlich Theresienstraße und Rindermarkt) möglich. Die genaue Abgrenzung wird in dem beiliegenden Plan festgesetzt. Im Ensemblebereich der Altstadt (bis Paulusbogen) ist keine Ablösung möglich. Für Tagescafés ist abweichend davon eine Ablösung auch im Ensemblebereich möglich.

4. Spielhallen:

Hier ist grundsätzlich keine Ablösung möglich.

§ 5 **Abgrenzungen / Zonen**

- Bereich Fußgängerzone (rot) - (zugleich Ensemblebereich)
Ludwigstraße, Brunngasse, Bratfischwinkel, Roßtränke, Große Klingergasse, Wittgasse, Grabengasse, Rosengasse, Heuwinkel, Kleine Klingergasse, Theresienstraße westlicher Abschnitt.
- Ensemblebereich (gelb) Bekannt
- Innenstadtbereich (orange)

Auerspergstraße, Lambergstraße, Gabelsbergerstraße, Leopoldstr., Erhardtstr. Schillerstr. Firmianstr., Innstraße bis Landwirtschaftsschule, Augustinerstraße, Bahnhofstraße, L.-Paminger-Str. bis Sechzehnerstraße.

Anlage 1

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Stadt Passau

Richtzahlenliste

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser sonstige Gebäude mit Wohnungen	je Wohnung bis 120 m2 Nettowohnfläche: 1 Stellplatz je Wohnung ab 120 m2 2 Stellplätze für Besucher: zusätzlich	10%

1.2	Seniorenheime	je 1,5 Wohnungen: 1 Stellplatz, mindestens 3 Stellplätze	20%	
1.3	Studentenwohnheime (zur Eignungsfeststellung Nachweis des Studentenwerks)	je 2-5 Betten: 1 Stellplatz	10%	
1.4	Schwesternwohnheime/ Pflegeheime	je 2-5 Betten: 1 Stellplatz, jedoch mindestens 3 Stellplätze	10%	
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein (einschließlich Rechts- anwälte ohne Angestellte, d.h. 1 RA)	je 30-40 m2 HNF: 1 Stellplatz, jedoch mindestens 1 Stellplatz	20%	
2.2	Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen	je 10-20 m2 HNF: 1 Stellplatz, mindestens 3 Stellplätze bei Arztpraxen, Steuerberater- Sozietät, Rechtsanwälte; mindestens 1 Stellplatz bei Heilpraktiker, Physio-, Psychotherapeuten, Massagepraxis, Krankengymnastik	75%	
3.	Verkaufsstätten			
3.1	Läden, Waren- und Geschäfts- Häuser, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	je 10-40 m2 HNF: 1 Stellplatz, mindestens 2 Stellplätze	75-	90%
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr (gering auf die Gesamte Verkehrsfläche bezogen, z.B. Möbelhaus)	je 50-70 m2 HNF: 1 Stellplatz (einschließlich der Haupt- und Nebengänge innerhalb der Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche)	75%	
3.3	Imbiss- und Verkaufswägen (-stände), Imbiss im Gebäude	je 2 Stellplätze		
4.	Versamlungsstätten (außer Sportstätten, Kirchen)			
4.1	Versamlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehr- zweckhallen, Kinos	je 5-10 Sitzplätze: 1 Stellplatz	90%	
5	Sportstätten			
5.1	Sportstätte ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	je 300 m2 Sportfläche 1 Stellplatz		
5.2	Sportfläche mit Sportstadien mit Besucherplätzen	je 300 m2 Sportfläche: 1 Stellplatz zusätzlich 1 Stellplatz je 5-15 Besucherplätze		
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne	je 50 m2 Hallenfläche: 1 Stellplatz		

Besucherplätze

5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	je 50 m ² Hallenfläche: 1 Stellplatz zusätzlich 1 Stellplatz je 5-15 Besucherplätze	
5.5	Hallenbäder ohne Besucherplätze	je 5-10 Kleiderablagen: 1 Stellplatz	
5.6	Hallenbäder mit Besucherplätzen	je 5-10 Kleiderablagen: 1 Stellplatz Zusätzlich 1 Stellplatz je 10-15 Besucherplätze	
5.7	Tennisplätze ohne Besucherplätze	je Spielfeld: 2-4 Stellplätze	
5.8	Tennisplätze mit Besucherplätzen	je Spielfeld: 2-4 Stellplätze Zusätzlich 1 Stellplatz je 5-15 Besucherplätze	
5.9.	Minigolfplätze	je Minigolfanlage: 6 Stellplätze	
5.10	Kegelbahnen, Bowlingbahnen	je Bahn: 4 Stellplätze	
5.11	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	je 2-5 Boote: 1 Stellplatz	
5.12	Fitnessanlagen und dergleichen (z.B. Squash-Anlage)	je Gerät: 1 Stellplatz, zusätzlich je 40 m ² Sportfläche (ohne Geräte): 1 Stellplatz	
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	je 10 m ² HNF: 1 Stellplatz, mindestens 3 Stellplätze	75%
6.1.1	Saisonelle Nutzung (z.B. Biergärten etc.)	je 20 m ² Biergartenfläche: 1 Stellplatz (abzüglich 90% der Bestandsstellplätze für das rechtmäßig bestehende Lokal	
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	je 1-2 Gastzimmer: 1 Stellplatz	75%
6.3	Discotheken, Tanzlokale, Pubs (Gaststätten mit hoher Besucherfrequenz)	je 5 m ² HNF: 1 Stellplatz, jedoch mindestens 3 Stellplätze	75%
6.4	Vergnügungsstätten (Spielsalons u.ä. / Billard)	je 5 m ² Vergnügungsstättenfläche: 1 Stellplatz jedoch mindestens 3 Stellplätze	90%
7.	Krankenanstalten, Altenpflege		
7.1.1	Krankenanstalten	je 4-6 Betten: 1 Stellplatz	60%
7.1.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	je 3-4 Betten: 1 Stellplatz	60%
7.2	Altenheime, Pflegeheime für Behinderte	je 5-10 Betten: 1 Stellplatz	30%

- | | | | |
|-----|--|---|-----|
| 8. | Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung | | |
| 8.1 | Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte | je 20-30 Kinder: 1 Stellplatz, mindestens 2 Stellplätze | |
| 8.2 | Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen | je Klasse: 1 Stellplatz, zusätzlich 1 Stellplatz je 5-10 Schüler, zusätzlich 1 Stellplatz je 5-10 Schüler ab 18 Jahre | |
| 8.3 | Sonderschulen für Behinderte | je 15 Schüler: 1 Stellplatz | |
| 8.4 | Fachhochschulen, Hochschulen | je 5-10 Studierende: 1 Stellplatz | |
| 8.5 | Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen | je 20-30 Kinder: 1 Stellplatz, jedoch mindestens 2 Stellplätze | 10% |
| 8.6 | Berufsbildungswerk, Ausbildungs-Werkstätten u.ä. | je 10 Auszubildende: 1 Stellplatz | |
| 8.7 | Bildungseinrichtungen für Erwachsene | je 2 Ausbildungsplätze: 1 Stellplatz | |
| 9. | Gewerbliche Anlage | | |
| 9.1 | Handwerks- und Industriebetriebe | je 50-70 m2 HNF oder je 3 Beschäftigte: 1 Stellplatz | 30% |
| 9.2 | Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze | je 80-100 m2 HNF oder je 3 Beschäftigte 1 Stellplatz | |
| 9.3 | Kraftfahrzeugwerkstätten | je Wartungs- oder Reparaturstand: 6 Stellplätze (einschließlich Wartungs- oder Reparaturstand) | |
| 9.4 | Tankstellen mit Pflegeplätzen | je Pflegeplatz: 6 Stellplätze (einschließlich Pflegeplatz) | |
| 9.5 | Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen | je Waschplatz: 5 Stellplätze (= notwendiger Stauraum) | |
| 9.6 | Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung | je Waschplatz: 3 Stellplätze (= notwendiger Stauraum) | |

Erläuterungen und Ausführungsbestimmungen

1. Rundungsregel:
Ergeben sich bei der Stellplatzberechnung *Dezimale Stellplätze*, so werden diese ab 0,5 zu ganzen Stellplätzen aufgerundet.
2. Durch die Richtzahlunter- und -obergrenzen wird ein Variationsspielraum für die Ermittlung des notwendigen Stellplatzbedarfes geschaffen. Für die Ermittlung des notwendigen Stellplatzbedarfes ist jedoch in der Regel der Mittelwert zugrunde zu legen.

Die der Stellplatzberechnung zugrunde gelegte, vom Mittelwert abweichende tatsächliche Richtzahl, ist daher zu beantragen und zu begründen: (siehe Teil 2 - Systematik...)

z. B. durch

- a) gute/schlechte Anbindung an Einrichtungen des ÖPNV
 - b) ausreichender Parkplatznachweis für die Belegschaft
 - c) bei gewerblichen Betrieben Aufzeigung des Missverhältnisses zwischen Berechnung nach Nutzflächen und nach Beschäftigten.
 - d) geringer/erheblicher Besucherverkehr/Kundenverkehr
 - e) besondere Stadteilsituierung
3. Bei Verkaufsstätten besteht mit der Richtzahl je 10 - 40 m² =.1 Stellplatz eine sehr große Variationsbreite - in Abhängigkeit vom tatsächlichen Stellplatzaufkommen der jeweiligen mehr oder weniger markt- und damit kundenintensiven Unternehmensform.

Dies hat folgende Konsequenzen:

- a) Auch das max. Stellplatzaufkommen darf nicht auf Kosten der erf. Freiflächenanteile gehen (siehe § 19 BauNVO: max. GRZ mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten usw. = GRZ + 50%, max. 0,8).
 - b) Bei offensichtlicher Unterdeckung des notwendigen Stellplatzbedarfes wird der Stellplatzberechnung der Mittelwert zugrunde gelegt.
4. Bei Biergärten ist nur der zusätzliche Stellplatzbedarf anzusetzen, d.h. abzüglich des Stellplatzbestandes der rechtmäßig bestehenden Gaststätte.
 5. Bei der Berechnung des zusätzlichen Stellplatzbedarfes bei Änderung besteh. baul. Anlagen, d.h. bei rechtmäßiger Beanspruchung des Bestandschutzes, sind die derzeit geltenden Richtzahlen zugrunde zu legen (bzw. Stellplatz-Bestand lt. Bescheid). Bei Rahmenrichtwerten der Mittelwert.
 6. Die Hauptnutzflächen sind ohne baulich abgetrennte Verkehrs- und Funktionsflächen zu

berechnen (jedoch einschließlich innerer Erschließung).

7. Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Betracht.
8. 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.
9. Nur selbstständige Lagerflächen. Zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 % bleiben unberücksichtigt.
10. Die notwendigen Ladezonen können nicht als Stellplätze verwendet werden.
11. Die Sicherung der Nutzung hat durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Passau zu erfolgen.
12. Die oberirdischen Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Fahrgassen können konventionell (mit wasserundurchlässigen Belägen, d.h. versiegelt) ausgebildet werden.
13. Die Stellplätze sind dauerhaft zu markieren. (Mindestgröße gem. § 4 Garagenverordnung bzw. gern. Baubescheid.)
14. Die Ausführungsbestimmungen sind ebenfalls rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

Anlage 2

STADT PASSAU
Bauordnungsamt
Rathausplatz 3

94032 Passau

Passau, den
Bauantrags-Nr.: «bauvorgang»
Listen-Nr.: Bitte lfd. Listen-Nr. aus
Stellplatzliste eingeben!
Sachbearbeiter:

Bauherr: «bauantstvorn» «bauantstname»
«adrstrasse»
«adrplzort»
Bauort: «baustrasse»
Bauvorhaben «bauvorhaben1»
«bauvorhaben2»
«bauvorhaben3»

Zwischen dem/der im Betreff genannten Bauherrn/Bauherrin und der Stadt Passau, vertreten durch den Oberbürgermeister oder dessen Beauftragten wird folgender **Vertrag** geschlossen.

§ 1

Das im Betreff genannte Bauvorhaben löst gern. Art. 52 BayBO einen Bedarf von Bitte Stellplatzbedarf eingeben! Kraftfahrzeugstellplätzen aus. Mit Fertigstellung und Benutzung des Bauvorhabens kann der Bauherr/die Bauherrin Bitte Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze eingeben! Kraftfahrzeugstellplätze nachweisen. Gegenstand dieses Vertrages sind somit Bitte Anzahl der fehlenden Stellplätze eingeben! Kraftfahrzeugstellplätze.

§ 2

Da der Bauherr/die Bauherrin nicht in der Lage ist, seine/ihre Verpflichtung nach Art. 52 Abs. 2 und 3 der BayBO zur Schaffung privater Stellflächen oder Garagen zu erfüllen, sucht er/sie bei der Stadt Passau um Anwendung der Vorschrift des Art. 53 BayBO nach.

Er/sie ist bereit, die Voraussetzung zur Anwendung dieser Vorschrift zu schaffen und verpflichtet sich, für die Herstellung der fehlenden Bitte Anzahl der abzulösenden Stellplätze eingeben! Stellplätze einen Betrag von DM / € je Stellplatz, also •
DM / € an die Stadt Passau zu zahlen.

Der Gesamtbetrag ist bei Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig und an die Stadt Passau

-
Konto Nr. 240 000 018 Sparkasse Passau (BLZ 740 500 00) oder
Konto Nr. 80 18-806 Postscheckamt München (BLZ 700 100 80) einzuzahlen.

§ 3

Der Bauherr/die Bauherrin unterwirft sich der sofortigen Vollstreckung wegen des Zahlungsanspruches der Stadt Passau aus § 2 Abs. 2 dieses Vertrages (Art. 61 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz).

§ 4

Um den Bauantrag nicht an der Unerfüllbarkeit der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen scheitern zu lassen, nimmt die Stadt Passau die angebotene Zahlung an. Sie verpflichtet sich, die vereinbarte Summe ausschließlich zur Schaffung von öffentlichen Stellflächen oder Garagen, oder für den Unterhalt bestehender Stellflächen oder Garagen zu verwenden oder verwenden zu lassen.

§ 5

Von diesem Vertrag erhalten der. Bauherr/die Bauherrin und die Stadt Passau je eine Ausfertigung.

Passau, den

Stadt Passau

Ort, Datum

Bauherr

STADT PASSAU
Bauordnungsamt
Rathausplatz 3

94032 Passau

Passau, den
Bauantrags-Nr.: «bauvorgang»
Listen-Nr.: Bitte lfd. Listen-Nr. aus
Stellplatzliste eingeben!
Sachbearbeiter:

Bauherr: «bauantstvorn» «bauantstname»
«adrsirasse»
«adrplzort»
Bauort: «baustrasse»
Bauvorhaben «bauvorhaben1»
«bauvorhaben2»
«bauvorhaben3»

Zwischen dem/der im Betreff genannten Bauherrn/Bauherrin und der Stadt Passau, vertreten durch den Oberbürgermeister oder dessen Beauftragten wird folgende **Vereinbarung** geschlossen.

§ 1

Das im Betreff genannte Bauvorhaben löst gern. Art. 52 BayBO einen Bedarf von Bitte Stellplatzbedarf eingeben! Kraftfahrzeugstellplätzen aus. Mit Fertigstellung und Benutzung des Bauvorhabens kann der Bauherr/die Bauherrin Bitte Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze eingeben! Kraftfahrzeugstellplätze für das Baugrundstück nachweisen. Gegenstand dieser Vereinbarung sind somit Bitte Anzahl der fehlenden Stellplätze eingeben! Kraftfahrzeugstellplätze.

§ 2

Um den Anforderungen des Art. 52 BayBO vom 26.07.1997 (GVB1. S. 323) zu genügen und hieraus resultierende bauaufsichtliche Anordnungen, Bedingungen und Auflagen vorweg auszuräumen, verpflichtet sich der Bauherr/die Bauherrin bis spätestens Bitte Frist eingeben! dieses den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Stellplätze in der Nähe seines/ihres Baugrundstückes nachzuweisen und rechtlich zu sichern (Grunddienstbarkeit zwischen den beteiligten Grundstücken und beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Passau).

Der Bauherr/die Bauherrin wird, sollten ihm von der Stadt Passau im Rahmen eines anderen Bauvorhabens Stellplätze vermittelt werden, diese zu den marktüblichen Herstellungskosten übernehmen.

§3

Sollten die Stellplätze nicht bis zu dem im § 2 Abs. 1 genannten Termin nachgewiesen sein, verpflichtet sich der Bauherr/die Bauherrin, zu diesem Termin an die Stadt Passau einen Betrag von DM / € je Stellplatz, also DM / € zur Herstellung von öffentlichen Stellplätzen oder Garagen oder zum Unterhalt bestehender Stellplätze oder Garagen zu zahlen. Die Stadt Passau ist damit einverstanden, daß eine Einstellfläche dann als „in der Nähe befindlich“ gilt, wenn die tatsächliche Entfernung zwischen ihr und dem Baugrundstück 300 m Fußweg nicht überschreitet.

§ 4

Zur Sicherung der unter § 3 fristgerechten Verpflichtung übernimmt die mitunterzeichnete Bank eine Garantie des Inhalts, daß sie für den Fall der Nichterfüllung innerhalb der obengenannten Frist, vom Tage des Ablaufs dieser Frist an, den in § 3 der Vereinbarung genannten Betrag unwiderruflich und unbedingt auf ein Konto der Stadt Passau zur ausschließlichen Verfügung durch die Stadt bereitstellt.

§ 5

Hat der Bauherr/die Bauherrin die in § 2 festgelegte Verpflichtung nicht termingerecht erfüllt und den in § 3 der Vereinbarung genannten Ablösebetrag nicht fristgerecht gezahlt, kann die Stadt Passau die Bank aus der Garantie nach § 4 in Anspruch nehmen und diesen Betrag für die Herstellung öffentlicher Stellflächen oder Garagen oder für den Unterhalt bestehender Stellflächen oder Garagen gemäß Art. 53 Abs. 1 BayBO verwenden. Der Bauherr/die Bauherrin ermächtigt hiermit die Stadt Passau, unwiderruflich von diesem Zeitpunkt an über den • Sicherheitsbetrag gemäß § 3 dieser Vereinbarung zweckentsprechend zu verfügen.

§ 6

Der Bauherr/die Bauherrin unterwirft sich der sofortigen Vollstreckung wegen des Zahlungsanspruchs der Stadt aus § 3 dieser Vereinbarung (Art. 61 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz).

§ 7

Änderungen der Eingabepläne oder der Bauausführung, wodurch der Bedarf an Kraftfahrzeugstellplätzen erhöht wird, berechtigen und verpflichten die Stadt Passau zu dem Verlangen, daß auch der hinzukommende Bedarf abgedeckt wird.

§ 8

Der Bauherr/die Bauherrin nimmt davon Kenntnis, daß ihm/ihr die Bauerlaubnis zum Baubeginn - von sonstigen Voraussetzungen abgesehen - erst dann erteilt werden kann, wenn diese Vereinbarung von einem Bankinstitut entsprechend § 4 dieser Vereinbarung mit unterzeichnet ist.

§ 9

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Passau.

§ 10

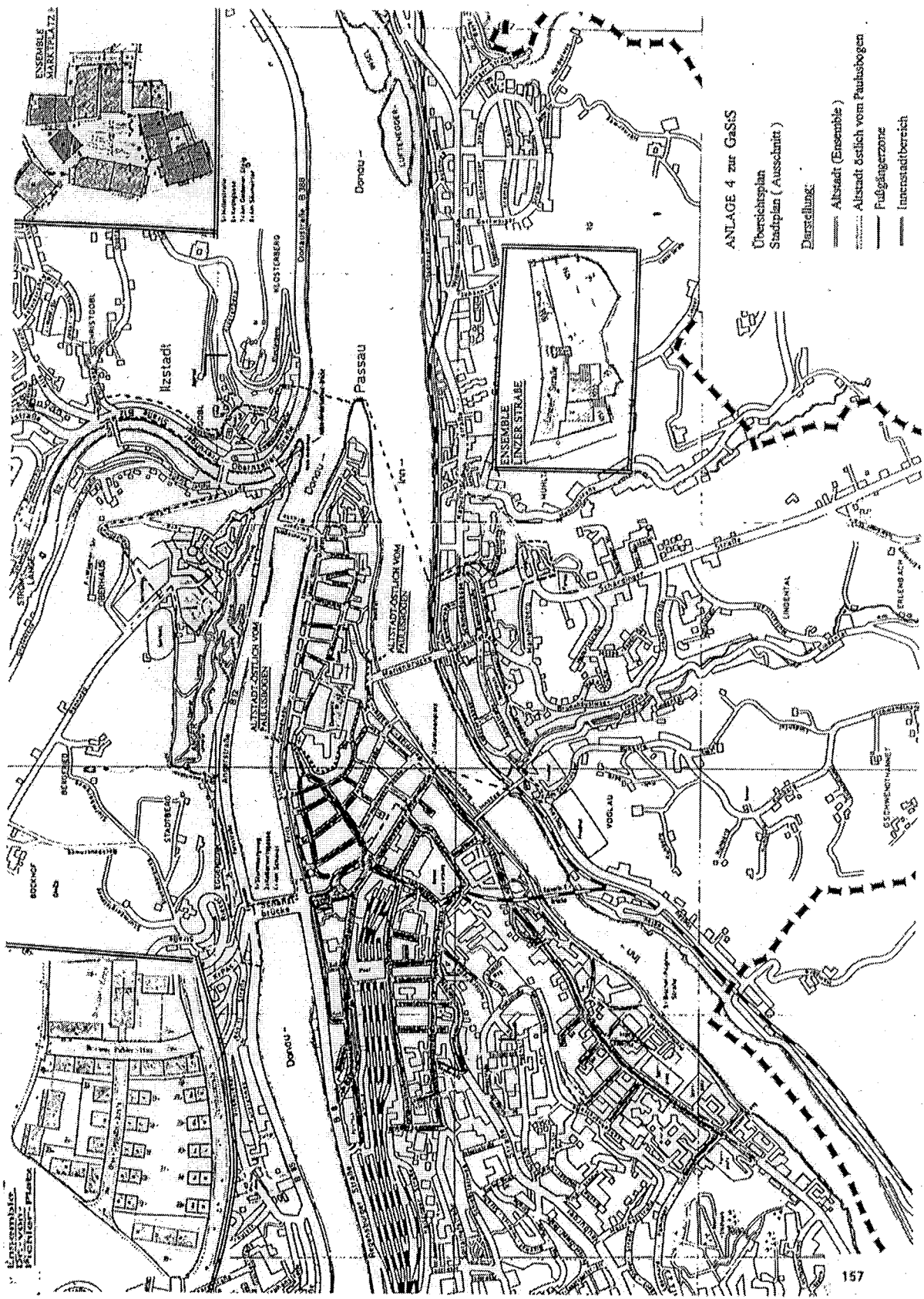
Von diesem Vertrag erhalten der Bauherr/die Bauherrin, der Garant und die Stadt Passau je eine Ausfertigung.

Passau, den

Stadt Passau

Ort, Datum Bauherr/Bauherrin

Ort, .Datum Garant



ANLAGE 4 zur G+S

Übersichtsplan
Stadtplan (Ausschnitt)

Darstellung:

- Ensemble
- Altstadt östlich vom Fußsboogen
- Fußgängerzone
- Innenstadtbereich