



# AMTSBLATT DER STADT SCHWABACH

Nr. 17

Samstag, 26. April 1969

## Vollzugsanweisung zu Art. 62 ff der Bayerischen Bauordnung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen

Der Stadtrat Schwabach erläßt zum Vollzug der Art. 62, 63, 69 und 70 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1. 8. 1962 (GVBl. S. 179) folgende Richtlinien für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen:

### I. Allgemeine Grundsätze

1. Werden bauliche Anlagen oder andere Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Stellplätze in einer sich aus den jeweils gültigen Richtzahlen (Anlage) ergebenden Anzahl herzustellen (Art. 62 Abs. 2 BayBO).

2. Werden bestehende bauliche Anlagen oder ihre Benutzung wesentlich geändert, so sind für die gesamte bauliche Anlage Stellplätze in der Anzahl herzustellen, wie sie bei Neuerrichtung nach den jeweils gültigen Richtzahlen zu fordern sind (Art. 62 Abs. 3 BayBO).

Unter wesentlicher Änderung baulicher Anlagen sind Umbauten im Inneren oder Äußeren zu verstehen (z. B. Erweiterungen, Anbauten, Ausbauten, Aufstockungen), die in die Bausubstanz nicht nur geringfügig eingreifen. Eine wesentliche Änderung der Benutzung liegt vor, wenn sich eine andere Eingruppierung nach den Begriffen der Richtzahlenliste ergibt.

3. Bei allen sonstigen Änderungen einer baulichen Anlage oder ihrer Benutzung sind nur insoweit Stellplätze zu errichten, als sie nach den jeweils gültigen Richtzahlen für den geänderten Teil der Anlage erforderlich werden.

Wiederholte sonstige Änderungen sind zusammen als eine wesentliche Änderung anzusehen, wenn sie innerhalb von 5 Jahren seit Ausführung der ersten Änderung den Umfang einer Änderung im Sinne der Nummer I, 2 erreichen.

4. Für bestehende bauliche Anlagen kann die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen nach den Absätzen 1 bis 3 gefordert werden, wenn die Verhütung von erheblichen Gefahren oder Nachteilen es gebietet. Dies gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser (Art. 62 Abs. 5 BayBO).

5. Garagen können anstatt der Stellplätze gefordert werden, wenn die Verhütung von erheblichen Gefahren oder Nachteilen es gebietet (Art. 62 Abs. 4 BayBO).

### II. Richtzahlen

1. Die in der Anlage festgelegten Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Sie dienen als allgemeiner Anhalt bei Festlegung der Anzahl von Stellplätzen, die im Einzelfall zu errichten sind.

2. Werden die Stellplätze für benachbarte Bauten nach deren Zweckbestimmung zu verschiedenen Tageszeiten benutzt, so kann die

sich nach den Richtzahlen ergebende Anzahl von Stellplätzen herabgesetzt werden, wenn auf die Dauer rechtlich gesichert ist, daß die für das benachbarte Gebäude bestehenden Stellplätze mitbenutzt werden können. Die Bauten sind in der Regel als benachbart anzusehen, wenn die Entfernung der Baugrundstücke, auf denen sie errichtet worden sind, nicht mehr als 200 m Fußweg beträgt.

3. Für bauliche Anlagen, die in den Richtzahlen nicht erfaßt sind, ist die Zahl der zu fordernden Stellplätze oder Garagen nach den in den Richtzahlen enthaltenen vergleichbaren baulichen Anlagen zu bemessen.

### III. Größe der Stellplätze und Garagen

1. Für einen Pkw-Stellplatz (mindestens 5 m x 2,50 m) einschl. der dazu gehörenden Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten sind 25 qm vorzusehen.

2. Für größere Kraftfahrzeuge ist die erforderliche Stellplatzfläche nach den Ausmaßen des Fahrzeuges von Fall zu Fall festzulegen.

3. Ausnahmsweise können kleinere Flächen vorgesehen werden, wenn durch Lage- und Flächengestaltungsplan und bei mehrgeschossigen Garagen zusätzlich durch Geschoßpläne nachgewiesen wird, daß tatsächlich eine geringere Fläche als die in Abs. 1 angegebene beansprucht wird. Der Forderung des Art. 19 Abs. 1 BayBO nach Verkehrssicherheit der baulichen Anlagen sowie der dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen baulicher Grundstücke muß dabei entsprochen werden.

### IV. Erfüllung der Verpflichtung

1. Statt Stellplätzen können Garagen errichtet werden (Art. 62 Abs. 4 BayBO).

2. Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen wird erfüllt:

- durch Herstellung auf dem Baugrundstück (vgl. Nr. V) oder
- durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage (vgl. Art. 69, 70 BayBO) oder
- durch Herstellung auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes (vgl. Nr. VI).

3. Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück nicht hergestellt werden, wenn

- in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 des Bundesbaugesetzes Gemeinschaftsanlagen festgesetzt sind und der Zweck der Gemeinschaftsanlagen hierdurch gefährdet würde (Art. 9 Abs. 4 BayBO) oder
- wenn sonstige Bauvorschriften dem entgegenstehen.

4. Stellplätze oder Garagen dürfen nicht auf Grundstücken hergestellt werden, die hierfür ungeeignet sind (z. B. wegen der un-

günstigen Grundstücksform, wegen starken Gefälles, wegen der geringen Größe, wegen Gefährdung der Feuersicherheit oder der Verkehrssicherheit, wegen des Schutzes gegen Lärm, Geräusche, Gerüche).

Außer Betracht bleiben Grundstücke auch dann, wenn auf ihnen die Herstellung der Stellplätze gegen ein überwiegendes öffentliches Interesse verstoßen würde (z. B. Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf öffentlichen Straßen durch die Benutzung der Ein- und Ausfahrten).

#### V. Herstellung auf dem Baugrundstück

Baugrundstück ist ein Grundstück, das nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit Gebäuden bebaubar oder bebaut ist (Art. 2, Abs. 1 BayBO). Handelt es sich hierbei um mehrere Grundstücke im grundbuchrechtlichen Sinne (mehrere Flurstücknummern), so ist entweder auf die Vereinigung der Grundstücke (§ 890 Abs. 1 BGB) oder auf eine rechtliche Sicherung entsprechend Nr. VI 2 hinzuwirken. Die Fläche für die Stellplätze oder Garagen soll in der Nähe des zu bebauenden Grundstücksteiles liegen.

#### VI. Herstellung auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks

1. Ein Grundstück ist als in der Nähe des Baugrundstückes gelegen anzusehen, wenn die Entfernung zu dem Baugrundstück nicht mehr als 200 m Fußweg beträgt.

2. Die Benutzung des Grundstückes für Stellplätze ist durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist so einzutragen, daß ihr keine anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Range vorgehen, die ihren Bestand dauernd gefährden könnten.

#### VII. Befreiung

1. Wird ein schriftlicher, begründeter Antrag auf Befreiung von der Stellplatz- und Garagenbaupflicht nach Art. 88 BayBO von einem Bauherrn gestellt, so ist zu prüfen, ob die Erteilung der Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2. Der Stadtrat kann Befreiung erteilen, wenn der Zweck des Gesetzes ausreichend Parkraum zu schaffen, auch durch andere Maßnahmen des Bauherrn zu erreichen ist.

Das gilt vor allem, wenn der Bauherr freiwillig einen bestimmten Geldbetrag zahlt, mit dem in der Nähe des Baugrundstückes Parkflächen für den allgemeinen Gebrauch zur Einstellung von Kraftfahrzeugen auf städtischem Grund geschaffen werden.

3. Die Höhe des Geldbetrages für einen Stellplatz wird berechnet aus dem durchschnittlichen Verkehrswert der Baugrundstücke (Bodenwert und Erschließung) des Bereiches, in dem das Baugrundstück liegt:

- historische Innenstadt (innerhalb des Gebietes Nördliche Ringstraße, Südliche Ringstraße, Reichswaisenhausstraße, Am Neuen Bau),
  - übriges Stadtgebiet (mit Ausnahme von Buchstabe c),
  - Ortsteile Limbach, Unterreichenbach, Forsthof, Nasbach,
- zuzüglich der durchschnittlichen Herstellungskosten.

Folgende Pauschalbeträge werden festgesetzt:

- 3.500 DM
- 3.000 DM
- 2.500 DM

#### VIII. Behandlung des Bauantrages

1. In jedem Bauantrag ist durch ausreichende zeichnerische Unterlagen nachzuweisen, daß die erforderlichen Stellplätze einschließlich Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder angelegt werden können.

2. Werden Stellplätze auf einem in der Nähe des Baugrundstückes gelegenen Grundstück vorgesehen, so sind darüber ebenfalls zeichnerische Unterlagen vorzulegen, soweit dies für die Anordnung der Stellplätze notwendig ist. Die in Nr. VI festgelegten Voraussetzungen sind nachzuweisen.

3. Die in die Baugenehmigung aufzunehmende Auflage ist nach folgendem Muster abzufassen:

a) Bei Erfüllung auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück:  
„Gemäß Art. 62 BayBO sind für das Bauvorhaben nach den gültigen Richtzahlen insgesamt \_\_\_\_\_ Stellplätze/Garagen für Kraftfahrzeuge zu erstellen.

Von diesen Stellplätzen/Garagen sind \_\_\_\_\_ auf dem Baugrundstück und \_\_\_\_\_ auf dem Grundstück \_\_\_\_\_

Fl. Nr. \_\_\_\_\_ wie in den Bauzeichnungen festgelegt, zu errichten und für die dauernde Benutzung bereitzustellen. Sie müssen bei Schlußabnahme fertiggestellt sein.“

b) Bei Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze nach Bebauungsplan:

„Gemäß Art. 62 BayBO sind für das Bauvorhaben nach den gültigen Richtzahlen insgesamt \_\_\_\_\_ Stellplätze/Garagen für Kraftfahrzeuge zu erstellen. Die Stellplätze sind im Rahmen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinschaftsanlage bis zum \_\_\_\_\_ herzustellen. Sicherheitsleistung für die voraussichtlichen anteiligen Gesteungskosten wurden erbracht.“

4. Wurde vom Bauherrn Befreiung nach Art. 88 Abs. 2 BayBO von seiner Stellplatzverpflichtung beantragt, so wird die Befreiung spätestens zusammen mit der Baugenehmigung erteilt, wenn die Voraussetzungen hierfür gemäß Nr. VII geschaffen wurden.

#### IX. Schlußbestimmungen

1. Bei baulichen Anlagen des Bundes und der Länder, die dem Zustimmungsverfahren nach Art. 103 BayBO unterliegen, überwacht die Regierung den Vollzug des Art. 62 BayBO. Die Stadt hat in ihrer Stellungnahme die erforderliche Zahl der Stellplätze zu verlangen.

2. Für öffentliche Bauten, die in einem Planfeststellungsverfahren festgestellt werden, ist sinngemäß nach Ziff. 1 zu verfahren.

3. Die Anwendung des Art. 63 BayBO bleibt für den Einzelfall vorbehalten.

4. Im übrigen wird auf die bestehenden gesetzlichen Vorschriften, insbesondere Art. 62 und 63 BayBO Bezug genommen.

5. Diese Vollzugsanweisung ist anwendbar ab 28. 4. 1969.

Schwabach, den 23. April 1969

Hocheder, Oberbürgermeister

## Anlage

### Richtzahlen über die Anzahl der herzustellenden Stellplätze und Garagen

(zu Nr. I und II der Vollzugsanweisung vom 23. April 1969 zu Art. 62, 69 und 70 BayBO)

A

| Lfd. Nr. | Verkehrsquelle<br>Verkehrsziel   | Es wird gefordert<br>je 1 Stellplatz für                                     |
|----------|--|--|
| 1a       | Einfamilienhaus<br>Einfamilienhaus m. Einliegerwohnung<br>Zweifamilienhaus | 1 Wohnung  |
| 1b       | Appartementhaus/Mehrfamilienhaus   | 1 — 2 Wohnungen  |
| 2        | Wohnheim   | 3 — 5 Betten   |
| 3        | Altersheim   | 10 Betten  |
| 4        | Ladengeschäft und Warenhaus  | 50 — 70 qm Verkaufsnutzfläche,<br>jedoch mindestens 1 Stellplatz je Laden 1) |
| 5        | Büroräume, Büro- und Verwaltungs-<br>gebäude                               | 40 — 60 qm Nutzfläche, jedoch mindestens<br>1 Stellplatz je 3 Beschäftigte   |
| 6        | Fabrik- und Gewerbebetrieb 2)  | 70 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 1 Stell-<br>platz je 3 Beschäftigte      |
| 7        | Lagerhaus, Lagerräume und<br>Lagerplatz                                    | 100 qm Nutzfläche, jedoch mindestens<br>1 Stellplatz je 5 Beschäftigte       |
| 8        | Gaststätten ohne Übernachtungsmög-<br>lichkeiten                           | 5 — 10 Sitzplätze  |
| 9        | Hotel oder Fremdenheim 3)  | 2 — 6 Betten je nach Ausstattung und Lage                                    |
| 10       | Theater 3), Konzerthaus 3),<br>Varieté                                     | 8 Sitzplätze   |
| 11       | Lichtspieltheater  | 12 Sitzplätze  |
| 12       | Versammlungsstätte 3)  | 10 — 15 Sitzplätze   |
| 13       | Kirche   | 10 — 20 Sitzplätze   |
| 14       | Krankenanstalt   | 5 — 10 Betten  |
| 15       | Sportstätte 3)   | 15 — 20 Besucherplätze   |
| 16       | Bäder  | 15 Garderobenaufbewahrungsmöglichkeiten                                      |
| 17       | Volks- oder Realschulen  | 1 Klassenraum  |
| 18       | Berufsschule, Berufsfachschule<br>Gymnasium                                | 1/2 Klassenraum  |
| 19       | Fachschule   | 4 Studenten  |

#### Anmerkungen:

1. Zubehörraum, wie Büroräume, Lager-  
räume, werden gesondert berechnet.
2. Bei allen dem Kraftverkehr dienenden  
Betrieben, wie Reparaturwerkstätten, Tank-  
stellen mit Wagenpflege, müssen je nach den  
besonderen Umständen des Einzelfalles hö-  
here Anforderungen auf Schaffung von Stell-  
plätzen gestellt werden; in der Regel sind  
mindestens 3 Stellplätze für einen Beschäf-  
tigten zu verlangen.
3. Bei Theatern, Konzertsälen, Versamm-  
lungs- und Ausstellungshallen und bei Sport-  
stätten von überörtlicher Bedeutung ist  
ebenfalls Stellplätze für Personenkraftwagen  
als eine ausreichende Anzahl von Stell-

plätzen für Omnibusse zu fordern. Bei Gast-  
stätten und Übernachtungsbetrieben können  
nach Bedarf Omnibusstellplätze gefordert  
werden.

B

Für gemischt benutzte Grundstücke sind die  
vorstehenden Zahlen sinngemäß anzuwenden.

C

Bei besonderen Bauvorhaben, die in der  
Aufstellung nicht erfaßt sind, wie Ausstel-  
lungsgebäude, Museen, Friedhöfen und der-  
gleichen, ist der Bedarf an Stellplätzen nach  
dem Einzelfall festzulegen.

Schwabach, den 23. April 1969

H o c h e d e r, Oberbürgermeister