

## Vollzug der Art. 52 und 53 BayBO Herstellung von Stellplätzen und Garagen

Über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie über deren Ablösung ergeht folgende Anordnung:

1. Nach Art. 52 Abs. 2 BayBO sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Statt der Stellplätze können Garagen errichtet werden.

Für die Ermittlung des Bedarfs an Stellplätzen gelten die im Innenministerium in der Bekanntmachung vom 12.02.1978 ( MABl S. 181 ) bekanntgegebenen Richtzahlen.

Bei Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, daß die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können ( Art. 52 Abs. 3 BayBO ). Bei Modernisierungsvorhaben gilt diese Regelung nur dann, wenn die Modernisierung dadurch nicht erheblich erschwert wird.

2. Die erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst herzustellen ( Art. 52 Abs. 4 BayBO ). Kann der Bauwerber seine Stellplatzpflicht auf eigenem Grundstück nicht erfüllen, so kann das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall durch Ausnahme ( Art. 52 Abs. 4 BayBO i.V. mit Art. 70 Abs. 2 BayBO ) die Herstellung in der Nähe zulassen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht. Der räumliche Zusammenhang ist bei Wohngrundstücken im allgemeinen dann gewährt, wenn der Stellplatz vom Wohngrundstück nicht weiter als 300 m Fußweg entfernt ist.

Ein Grundstück ist für die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen geeignet, wenn es den Erfordernissen des § 4 der Garagenverordnung entspricht.

Die Benutzung des Grundstücks für die Stellplätze ist durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Marktes Hengersberg rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist.

Diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist so einzutragen, daß hier keine anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Range vorgehen, die ihren dauernden Bestand gefährden können.

3. Kann der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen, so kann er die Verpflichtung nach Art. 52 BayBO auch dadurch erfüllen, daß er dem Markt gegenüber die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen in angemessener Höhe übernimmt ( Art. 53 Abs. 1 BayBO ).

Dies erfolgt in Form eines Ablösungsvertrages ( Art. 54 ff. BayVwVfG ). Darin verpflichtet sich der Bauherr, Geldleistungen für die öffentliche Abstellplätze zu erbringen. Der Markt Hengersberg verpflichtet sich seinerseits, den empfangenen Geldbetrag zur Schaffung bzw. zur Unterhaltung von Abstellplätzen zu verwenden. Durch den Abschluß des Ablösungsvertrages entsteht für den zur Ablösung Verpflichteten kein Anspruch auf zur Verfügungstellung von Parkflächen aus öffentlichen Parkplätzen.



4. Gemäß Beschluß des Marktgemeinderats vom 27.05.2004 Nr. 517 ist die Höhe des Ablösungsbetrages von folgender Zoneneinteilung laut Bodenrichtwertermittlung vom 31.12.2000 und 31.12.2002 abhängig:
- Zone 1 Marktkerngebiet
  - Zone 2 allgemeine Wohngebiete des Ortes Hengersberg
  - Zone 3 Gewerbe- und Industriegebiet, sowie übrige Ortsteile des Marktes Hengersberg
5. Für einen Stellplatz werden 22 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Der vom Bauherrn zu tragende Kostenanteil wird mit 50 % eines neu zu schaffenden Stellplatzes festgesetzt und nach folgender Formel errechnet:

Verkehrswert pro m<sup>2</sup> plus Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> x erforderliche Stellplatzfläche  
in m<sup>2</sup> x 50 : 100.

Daraus ergibt sich pro Stellplatz folgender Ablösungsbetrag:

für die Zone 1	200,-- Euro + 50,-- Euro x 22 x 50 : 100 = <b>2.750,-- Euro</b>
für die Zone 2	110,-- Euro + 50,-- Euro x 22 x 50 : 100 = <b>1.760,-- Euro</b>
für die Zone 3	75,-- Euro + 50,-- Euro x 22 x 50 : 100 = <b>1.375,-- Euro.</b>

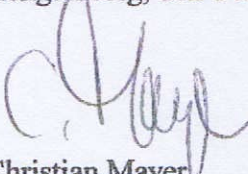
Es wurde jeweils ein Grundstücksdurchschnittswert zugrunde gelegt.

6. Diese Anordnung ergeht unbeschadet eines späteren Erlasses einer Satzung gem. Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO.

Die Ablösungsbeträge sowie die Zoneneinteilung sind regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls neu festzusetzen.

7. Diese Anordnung tritt am 15.06.2004 in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die Anordnung vom 08.02.1999 außer Kraft.

Hengersberg, den 14.06.2004

  
Christian Mayer  
1. Bürgermeister





