



## **Satzung der Gemeinde Wachau über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie Abstellplätze für Fahrräder (Garagen- und Stellplatzsatzung)**

Auf Grund des § 89 Abs. 1 Nr. 4 und 7 i.V.m. § 49 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in den derzeit gültigen Fassungen, hat der Gemeinderat Wachau in seiner Sitzung am 08.11.2023 folgende Satzung beschlossen:

### **Inhaltsverzeichnis**

§ 1 Geltungsbereich und Regelungsinhalt .....	2
§ 2 Beschaffenheit und Größe der notwendigen Stellplätze oder Garagen und der notwendigen Fahrradabstellplätze .....	2
§ 3 Beschaffenheit und Größe der notwendigen Stellplätze oder Garagen und der notwendigen Fahrradabstellplätze .....	3
§ 4 Mehrbedarf bei Änderungen und Nutzungsänderungen von Gebäuden und baulichen Anlagen .....	4
§ 5 Ablösung der Pflicht zum Bau von Stellplätzen und Garagen für Pkw .....	4
§ 6 Ablösebetrag .....	4
§ 7 Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge .....	5
§ 8 Ordnungswidrigkeiten .....	5
§ 9 Inkrafttreten .....	5
Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) .....	6
Anlage Richtzahlentabelle .....	7

**§ 1**

**Geltungsbereich und Regelungsinhalt**

- (1) Diese Satzung gilt für die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder für das gesamte Gebiet der Gemeinde Wachau mit den Ortsteilen Wachau, Leppersdorf, Lomnitz, Seifersdorf und Feldschlösschen.
- (2) Die Satzung regelt die Pflicht, Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder zu schaffen oder abzulösen. Von der Ablösepflicht sind Fahrradstellplätze ausgenommen. Es werden die Ermittlung der Anzahl erforderlicher Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge und der erforderlichen Stellplätze für Fahrräder sowie Anforderungen an deren Gestaltung geregelt.
- (3) Die Satzung der Gemeinde Wachau über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie Abstellplätze für Fahrräder (Garagen- und Stellplatzsatzung) ersetzt abweichende Regelungen zur Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen der Gemeinde Wachau.

**§ 2**

**Beschaffenheit und Größe der notwendigen Stellplätze oder Garagen und der notwendigen Fahrradabstellplätze**

- (1) Für Gebäude und bauliche Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze und / oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder in dem erforderlichen Umfang auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diese Zwecke rechtlich gesichert ist. Fußläufige Entfernungen über Wege von über 300 m Länge liegen regelmäßig nicht im Rahmen der zumutbaren Entfernung. Barrierefreie Stellplätze und Stellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
- (2) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechendem Unterbau herzustellen, soweit städtebauliche bzw. bautechnische Gründe oder Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.
- (3) Stellplätze sind durch einheimische, geeignete Bäume, Hecken und Sträucher soweit wie möglich zu umpflanzen. Je 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 10/12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Durchgehende Stellplatzreihen sind durch Pflanzbereiche in der Größe von 1,50 m x 5,50 m zu unterteilen. Es sind maximal 6 Stellplätze nebeneinander zulässig.
- (4) Es sind Bewässerungshilfen zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust müssen diese Pflanzungen spätestens bis zum Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode mit Neupflanzungen durch den Bauherrn ersetzt werden.
- (5) Direkt an öffentlichen Verkehrsflächen angeordnete Stellplätze mit unmittelbarer Zufahrt von der Verkehrsfläche sind nur bis zu einer maximalen Breite von 8,00 m zulässig, höchstens jedoch 50 % der

Grundstücksbreite, wobei Fahrgassen und Zufahrten einzurechnen sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Diese Stellplätze sind mit einem Abstand von 2 m von der öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen.

- (6) Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Die Mindestgröße der notwendigen Stellplätze und Garagen für Pkw sowie der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder bemisst sich wie folgt:

1. Stellplatzfläche für 1 Personenkraftwagen:	2,70 m x 5,50 m
2. Barrierefreie Stellplatzfläche für einen Personenkraftwagen:	3,60 m x 5,50 m
3. Stellplatzfläche für 1 Fahrrad:	0,75 m x 2,00 m

Fahrradabstellplätze müssen ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge leicht erreichbar sein. Einen sicheren Stand und abgesichert gegen Diebstahl abgestellt werden können.

- (7) Für Sonderfälle, die in der Anlage nicht geregelt sind, jedoch einen ähnlichen Stellplatzbedarf auslösen wie in einem in der Anlage geregelten vergleichbaren Fall, ist die Stellplatzanzahl unter entsprechender Anwendung der Richtzahltabelle dem vergleichbaren Fall zu entnehmen.
- (8) Bei Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung, zum Beispiel Wohn- und Geschäftshaus, ist der Bedarf für die jeweiligen Nutzungen getrennt zu ermitteln und als notwendiger Bedarf zu summieren.
- (9) Mit einem Stellplatz kann der Bedarf von zwei notwendigen Stellplätzen gedeckt werden. Diese Doppelnutzung ist zulässig, wenn sich die betreffenden Nutzungen zeitlich nicht überschneiden. Bei Anlagen mit Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größeren Stellplatzbedarf maßgebend.
- (10) Entstehen durch die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen sowie der Abstellplätze für Fahrräder Bruchteile, so ist das Endergebnis auf die nächst höhere ganze Zahl aufzurunden.

### § 3

#### **Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen und der notwendigen Fahrradabstellplätze**

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- (3) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden. Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.
- (4) Bei jeweils zehn notwendigen Stellplätzen für Pkw ist davon ein Stellplatz als Behindertenstellplatz herzustellen und auszuweisen.

**§ 4**  
**Mehrbedarf bei Änderungen und Nutzungsänderungen von Gebäuden und baulichen Anlagen**

Werden Gebäude oder bauliche Anlagen geändert oder ändert sich ihre Nutzung, so sind Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder in solcher Anzahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen, dass diese die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Mehrbedarf) aufnehmen können.

**§ 5**  
**Ablösung der Pflicht zum Bau von Stellplätzen und Garagen für Pkw**

- (1) Die Herstellungspflicht nach § 2 kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages ganz oder teilweise abgelöst werden, soweit die Herstellung des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.
- (2) Die Anzahl der abzulösenden notwendigen Kraftfahrzeug-Stellplätze werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Über den Antrag entscheidet der Technische Ausschuss der Gemeinde Wachau.
- (3) Die Ablösung der Stellplatzverpflichtung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (Stellplatzablösevertrag) zwischen der Gemeinde Wachau und dem Bauherrn. Der Bauherr hat diesen Vertrag spätestens bis zur Erteilung der Baugenehmigung mit der Gemeinde Wachau abzuschließen.
- (4) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind von der Ablösemöglichkeit ausgeschlossen.

**§ 6**  
**Ablösebetrag**

- (1) Die Ablösungsbeträge werden auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten von öffentlichen Parkeinrichtungen (Stellplätzen) einschließlich dem durchschnittlichen Verkehrswert (Bodenrichtwert) festgesetzt. Gemäß § 49 Abs. 3 SächsBO betragen die Ablösungsbeträge 60 % der durchschnittlichen Kosten eines Stellplatzes.
- (2) Die Höhe des Ablösungsbetrages für einen Stellplatz wird nach folgender Formel ermittelt:

$$A = (V + K) \times 0,6 F$$

A	Ablösungsbetrag in Euro (gerundet auf volle 10 Euro)
V	durchschnittlicher Verkehrswert (Bodenrichtwert) in Euro/m <sup>2</sup>
K	Herstellungskosten der Stellplatzfläche in Euro/m <sup>2</sup> , diese sind mit 150 Euro/m <sup>2</sup> anzusetzen
F	erforderliche Stellplatzfläche in m <sup>2</sup> (je Stellplatz einschließlich anteiliger Verkehrsflächen sind 25 m <sup>2</sup> anzusetzen)
0,6	Faktor (60%)

- (3) Der Ablösungsbetrag ist gemäß § 49 Absatz 2 SächsBO zu verwenden.

**§ 7**

**Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge**

- (1) Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) müssen Bauherren bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen die Infrastruktur für das Aufladen von Elektrofahrzeugen schaffen (Leerrohre für den Anschluss einer Ladesäule oder Wallbox).

**§ 8**

**Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 87 Abs. 1 SächsBO.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können in Anwendung von § 87 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

**§ 9**

**Inkrafttreten**

- (2) Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wachau, den 10.11.2023

  
Veit Künzelmänn  
Bürgermeister

**Anlage** - Richtzahlentabelle



**Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)**

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften zustande kommen, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist;
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind;
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat;
4. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist
  - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
  - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Die Sätze 1 bis 3 sind nur anzuwenden, wenn bei der Bekanntmachung der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden ist.

Wachau, den 10.11.2023

  
Veit Künzelmann  
Bürgermeister



Anlage - Richtzahlentabelle

<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze für Pkw</b>	<b>Zahl der Stellplätze für Fahrräder</b>
<u>Wohngebäude</u>		
mit einer Wohnfläche bis zu 40 m <sup>2</sup> pro Wohnung	1 Stpl. je Wohnung	
mit einer Wohnfläche ab 40 m <sup>2</sup> pro Wohnung	2 Stpl. je Wohnung	
mit einer Wohnfläche ab 90 m <sup>2</sup> pro Wohnung	3 Stpl. je Wohnung	
ab 6 WE		2 Stellplätze je Wohnung
<u>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</u>		
Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume allgemein	1 Stpl. je 50 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche, mindestens 3 Stpl.	
<u>Verkaufsstätten</u>		
Läden, Geschäftshäuser und Einzelhandelsbetriebe	1 Stpl. je 80 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	
Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 40 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	
Gaststätten	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	
Pensionen	1 Stpl. je 10 Betten	
<u>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen und Anlagen, die der Religionsausübung dienen</u>		
Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Bürger-/Gemeinschaftshäuser)	1 Stpl. je 15 Sitzplätze	
Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 30 Sitzplätze	

