



Merkblatt

Garagen und Stellplätze

Auszug aus der **Landesbauordnung** für
Baden-Württemberg (LBO)
vom 05.März 2010 (GBl. S. 358)

Verordnung des Wirtschaftsministeriums über
Garagen und Stellplätze
Garagenverordnung – GaVO
Vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums
über die Herstellung notwendiger Stellplätze
(VwV Stellplätze) in der Fassung vom 11.08.2010 (GABL. S. 316)

Auszug aus der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.März 2010 (GBl- S. 358)

§ 37 Stellplätze und Garagen

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).
Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen.
Statt notwendiger Stellplätze ist die Herstellung notwendiger Garagen zulässig; nach Maßgabe des Absatzes 7 können Garagen auch verlangt werden.
- (2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufgenommen werden können.
Eine Abweichung von dieser Verpflichtung ist zuzulassen bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt und die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.
- (3) Die Baurechtsbehörde kann zulassen, dass notwendige Stellplätze oder Garagen erst innerhalb eines angemessenen Zeitraums nach Fertigstellung der Anlage hergestellt werden.
Sie hat die Herstellung auszusetzen, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an Stellplätzen oder Garagen nicht besteht und die für die Herstellung erforderlichen Flächen für diesen Zweck durch Baulast gesichert sind.
- (4) Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind herzustellen
1. auf dem Baugrundstück,
 2. auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder
 3. mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück in der Gemeinde.
- Die Herstellung auf einem anderen als dem Baugrundstück muss für diesen Zweck durch Baulast gesichert sein.
Die Baurechtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, mit Zustimmung der Gemeinde bestimmen, ob die Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.
- (5) Lassen sich notwendige Stellplätze oder Garagen nach Absatz 4 nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt.

Der Geldbetrag muss von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwendet werden für

1. die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, oder privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,
2. die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen oder
3. bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr.

Die Gemeinde legt die Höhe des Geldbetrages fest.

(6) Absatz 5 gilt nicht für notwendige Stellplätze oder Garagen von Wohnungen.

Eine Abweichung von der Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 ist zuzulassen, soweit die Herstellung

1. bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Stellplätze oder Garagen, unmöglich oder unzumutbar ist oder
2. auf dem Baugrundstück aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ausgeschlossen ist.

(7) Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und hergestellt werden, dass die Anlage von Kinderspielplätzen nach § 9 Abs. 2 nicht gehindert wird.

Die Nutzung der Stellplätze und Garagen darf die Gesundheit nicht schädigen; sie darf auch das Spielen auf Kinderspielplätzen, das Wohnen und das Arbeiten, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm, Abgase oder Gerüche nicht erheblich stören.

(8) Das Abstellen von Wohnwagen und anderen Kraftfahrzeuganhängern in Garagen ist zulässig.

Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze

Garagenverordnung – GaVO
Vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

- § 1 Begriffe
- § 2 Zu- und Abfahrten
- § 3 Rampen
- § 4 Stellplätze und Fahrgassen, Frauenparkplätze
- § 5 Lichte Höhe und Leitungen
- § 6 Wände, Decken, Dächer und Stützen
- § 7 Rauchabschnitte, Brandabschnitte
- § 8 Verbindung mit anderen Räumen
- § 9 Rettungswege
- § 10 Beleuchtung
- § 11 Lüftung
- § 12 Feuerlöschanlagen, Rauch- und Wärmeabzug, Brandmeldeanlagen
- § 13 Zusätzliche Bauvorlagen, Feuerwehrpläne
- § 14 Betriebsvorschriften
- § 15 Abstellen von Kraftfahrzeugen in anderen Räumen als Garagen
- § 16 Prüfungen
- § 17 Besondere Anforderungen
- § 18 Ordnungswidrigkeiten
- § 19 Übergangsvorschriften
- § 20 Inkrafttreten

§ 1 Begriffe

- (1) Offene Garagen sind Garagen, die
 1. unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben,
 2. diese Öffnungen in mindestens zwei sich gegenüberliegenden und nicht mehr als 70 m voneinander entfernten Umfassungswänden haben und
 3. eine ständige Querlüftung haben.
- (2) Geschlossene Garagen sind Garagen, die die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllen.
- (3) Oberirdische Garagen sind Garagen, deren Fußboden im Mittel nicht mehr als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegt.
- (4) Automatische Garagen sind Garagen ohne Personen- und Fahrverkehr, in denen die Kraftfahrzeuge mit mechanischen Förderanlagen von der Garagenzufahrt zu den Garagenstellplätzen befördert und ebenso zum Abholen an die Garagenausfahrt zurückbefördert werden.

- (5) Garagenstellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen in Garagen.
- (6) Verkehrsflächen einer Garage sind alle ihre allgemein befahr- und begehbaren Flächen, ausgenommen Garagenstellplätze.
- (7) Die Nutzfläche einer Garage ist die Summe aller miteinander verbundenen Flächen der Garagenstellplätze und der Verkehrsflächen.
Die Nutzfläche einer automatischen Garage ist die Summe der Flächen aller Garagenstellplätze.
Stellplätze auf Dächern (Dachstellplätze) und die dazugehörigen Verkehrsflächen werden der Nutzfläche nicht zugerechnet, soweit in § 2 Abs. 5 nichts anderes bestimmt ist.
- (8) Es sind Garagen mit einer Nutzfläche
- | | |
|--|----------------|
| 1. bis 100 m ² | Kleingaragen, |
| 2. über 100 m ² bis 1000 m ² | Mittelgaragen, |
| 3. über 1000 m ² | Großgaragen. |

§ 2 Zu- und Abfahrten

- (1) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen können Zu- und Abfahrten als Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge verlangt werden, wenn dies wegen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs erforderlich ist.
- (2) Die Fahrbahnen von Zu- und Abfahrten vor Mittel- und Großgaragen müssen mindestens 2,75 m breit sein; bei Kurven muß der Radius des inneren Fahrbahnrandes mindestens 5 m betragen.
Breitere Fahrbahnen können in Kurven mit Innenradien von weniger als 10 m verlangt werden, wenn dies wegen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs erforderlich ist.
Für Fahrbahnen im Bereich von Zu- und Abfahrtssperren genügt eine Breite von 2,3 m.
- (3) Großgaragen müssen getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten haben.
Bei Garagen mit geringer Frequenz kann im Einzelfall eine Trennung über zeitversetzte Richtungsfreigabe zugelassen werden.
- (4) Bei Großgaragen ist neben den Fahrbahnen der Zu- und Abfahrten ein mindestens 0,8 m breiter Gehweg erforderlich, soweit nicht für den Fußgängerverkehr besondere Fußwege vorhanden sind.
Der Gehweg muß gegenüber der Fahrbahn erhöht oder mindestens durch Markierungen am Boden leicht erkennbar und dauerhaft abgegrenzt sein.
- (5) In den Fällen der Absätze 1 bis 4 sind die Dachstellplätze und die dazugehörigen Verkehrsflächen der Nutzfläche zuzurechnen.
- (6) Für Zu- und Abfahrten von Stellplätzen gelten die Absätze 1 bis 4 entsprechend.

§ 3 Rampen

- (1) Rampen von Mittel- und Großgaragen dürfen nicht mehr als 15 vom Hundert geneigt sein. Die Breite der Fahrbahnen auf diesen Rampen muß mindestens 2,75 m, die in gewendelten Rampenbereichen mindestens 3,5 m betragen. Gewendelte Rampenteile müssen eine Querneigung von mindestens 3 vom Hundert haben. Der Halbmesser des inneren Fahrbahnrandes muß mindestens 5 m betragen. Die Anforderungen an gewendelte Rampenbereiche gelten bezüglich Breite und Halbmesser des inneren Fahrbahnrandes entsprechend, wenn unmittelbar vor der Rampe eine Kurvenfahrt vorgesehen ist.
- (2) Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und einer Rampe mit mehr als 10 vom Hundert Neigung muß eine Fläche von mindestens 3 m Länge liegen, deren Neigung nicht mehr als 10 vom Hundert betragen darf.
Bei Rampen von Kleingaragen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn keine Bedenken wegen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs bestehen.
- (3) In Großgaragen müssen Rampen, die von Fußgängern benutzt werden, einen mindestens 0,8 m breiten Gehweg haben, der gegenüber der Fahrbahn erhöht oder mindestens durch Markierungen am Boden leicht erkennbar und dauerhaft abgegrenzt sein muß.
An Rampen, die von Fußgängern nicht benutzt werden dürfen, ist auf das Verbot hinzuweisen.
- (4) Bei Neigungswechseln mit einer Neigungsdifferenz von mehr als 8 Prozent und weniger als 15 Prozent ist bei Kuppen ein 1,5 m langer Übergangsbereich und bei Wannsen ein 2,5 m langer Übergangsbereich vorzusehen, der die halbe Neigungsdifferenz aufweist. Neigungsdifferenzen werden bei gegenläufig geneigten Rampen durch Addition der jeweiligen Neigungen ermittelt.
Bei Neigungsdifferenzen von über 15 Prozent ist die Befahrbarkeit durch eine geeignete Ausrundung sicherzustellen.
- (5) Für Rampen von Stellplätzen gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.
- (6) Kraftbetriebene geneigte Hebebühnen sind keine Rampen.

§ 4 Stellplätze und Fahrgassen, Frauenparkplätze

- (1) Garagenstellplätze müssen mindestens 5 m, hintereinander und parallel zur Fahrgasse angeordnete Garagenstellplätze mindestens 6 m lang sein.
- (2) Garagenstellplätze müssen mindestens 2,3 m breit sein.
Diese Breite darf bis zu 0,1 m Abstand von jeder Längsseite der Stellplätze nicht durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt sein.
Satz 2 gilt nicht für Garagenstellplätze auf kraftbetriebenen Hebebühnen.
Garagenstellplätze für Behinderte müssen mindestens 3,50 m breit sein.
- (3) Die Breite von Fahrgassen, die unmittelbar der Zu- oder Abfahrt von Garagenstellplätzen dienen, muß mindestens den Anforderungen der folgenden Tabelle entsprechen; Zwischenwerte sind zulässig:

Anordnung der Garagenstellplätze zur Fahrgasse im Winkel von	Erforderliche Fahrgassenbreite (in m) bei einer Breite des Garagenstellplatzes von		
	2,3 m	2,4 m	2,5 m
90°	6,5	6	5,5
75°	5,5	5	5
60°	4,5	4	4
45°	3,5	3	3
bis 30°	3	3	3

Für Stellplätze, die am Ende der Fahrgasse in einem Winkel von 90° angeordnet sind, muss die Einfahrtsbreite mindestens 2,75 m betragen.

Vor kraftbetriebenen Hebebühnen müssen die Fahrgassen mindestens 8 m breit sein, wenn die Hebebühnen Fahrspuren haben oder beim Absenken in die Fahrgasse hineinragen.

- (4) Fahrgassen, die nicht unmittelbar der Zu- oder Abfahrt von Garagenstellplätzen dienen, müssen mindestens 2,75 m, Fahrgassen mit Gegenverkehr mindestens 5 m breit sein.
- (5) In Mittel- und Großgaragen sind die einzelnen Garagenstellplätze und die Fahrgassen mindestens durch Markierungen am Boden leicht erkennbar und dauerhaft gegeneinander abzugrenzen.
In jedem Geschöß müssen leicht erkennbare und dauerhafte Hinweise auf Fahrrichtungen und Ausfahrten vorhanden sein.
Satz 1 gilt nicht für Garageneinstellplätze auf kraftbetriebenen Hebebühnen und auf horizontal verschiebbaren Plattformen.
- (6) Für Garagenstellplätze auf horizontal verschiebbaren Plattformen können Ausnahmen von den Absätzen 1 und 2 zugelassen werden, wenn keine Bedenken wegen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs bestehen und eine Breite der Fahrgasse von mindestens 2,75 m erhalten bleibt.
- (7) In Großgaragen sind die einzelnen Garagenstellplätze leicht erkennbar und dauerhaft durch Nummern, Markierungen oder durch andere geeignete Maßnahmen so zu kennzeichnen, daß abgestellte Kraftfahrzeuge in den einzelnen Geschossen ohne Schwierigkeiten wieder aufgefunden werden können.
- (8) In allgemein zugänglichen geschlossenen Großgaragen sind mindestens 10 vom Hundert der Stellplätze als Frauenparkplätze einzurichten.
Diese sind ausschließlich der Benutzung durch Frauen vorbehalten.
Frauenparkplätze sind in der Nähe der Zufahrten anzuordnen.
Frauenparkplätze sind als solche zu kennzeichnen.
- (9) In allgemein zugänglichen Großgaragen sind 1 vom Hundert, mindestens aber zwei der Stellplätze als Stellplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen einzurichten.
Sie sind in der Nähe der barrierefreien Erschließung anzuordnen und zu kennzeichnen.
- (10) Die Absätze 1 bis 8 gelten nicht für automatische Garagen.
Für Stellplätze gelten die Absätze 1 bis 6 entsprechend.

§ 5 Lichte Höhe und Leitungen

- (1) Mittel- und Großgaragen müssen in zum Begehen bestimmten Bereichen, auch unter Unterzügen, Lüftungsleitungen, sonstigen Bauteilen und Einrichtungen, eine lichte Höhe von mindestens 2 m haben.
Dies gilt nicht für Garagenstellplätze auf kraftbetriebenen Hebebühnen.
Leitungen für brennbare Stoffe und elektrische Leitungen mit einer Spannung ab 1 000 Volt müssen vor mechanischen Beanspruchungen geschützt werden.
- (2) Wenn Leitungen für brennbare Stoffe oder elektrische Leitungen mit einer Spannung ab 1 000 Volt durch geschlossene Mittel- und Großgaragen geführt werden, müssen diese Leitungen an einer für die Feuerwehr zugänglichen Stelle außerhalb der Garage abgesperrt werden können.
Die Absperrvorrichtung darf gegen Missbrauch gesichert werden.
Ist eine Brandmeldeanlage vorhanden, so ist die Absperrvorrichtung automatisch anzusteuern.

§ 6 Wände, Decken, Dächer und Stützen

- (1) Für Wände, Decken, Dächer und Stützen gelten die Anforderungen der §§ 4 bis 6, 8 und 9 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur Landesbauordnung (LBOAVO), soweit in den Absätzen 2 bis 8 nichts anderes bestimmt ist.
Befinden sich über Garagen Geschosse mit Aufenthaltsräumen und ergeben sich deshalb aus den §§ 4, 5, 7 und 8 LBOAVO, aus einer Regelung nach § 38 Abs. 1 LBO oder aus einer Rechtsverordnung auf Grund von § 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO weitergehende Anforderungen, gelten insoweit anstelle der Absätze 2 bis 4 die weitergehenden Anforderungen.
- (2) Tragende Wände, Decken und Stützen von offenen Mittel- und Großgaragen müssen folgendes Brandverhalten aufweisen:
1. keine Anforderungen bei Garagen in nicht mehr als einem Geschos, auch mit Dachstellplätzen,
 2. nichtbrennbar bei sonstigen Garagen, soweit die tragenden Wände, Decken und Stützen nicht feuerbeständig sind.
- (3) Tragende Wände, Decken und Stützen von geschlossenen Mittel- und Großgaragen müssen folgendes Brandverhalten aufweisen:
1. feuerhemmend bei oberirdischen Garagen in nicht mehr als einem Geschos, auch mit Dachstellplätzen,
 2. feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen bei sonstigen oberirdischen Garagen,
 3. feuerbeständig bei unterirdischen Garagen.
- (4) Brandwände von Mittel- und Großgaragen nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBOAVO sind abweichend von § 7 Abs. 3 LBOAVO mit einem Brandverhalten wie die tragenden Wände, mindestens feuerhemmend, aus nichtbrennbaren Baustoffen und ohne Öffnungen herzustellen.

- (5) Innenwände von Mittel- und Großgaragen müssen folgendes Brandverhalten aufweisen:
 1. bei Trennwänden notwendiger Treppenräume nichtbrennbar mit einem Feuerwiderstand wie die tragenden Wände, mindestens jedoch feuerhemmend,
 2. bei Trennwänden zwischen Garagen und nicht zur Garage gehörenden Räumen nichtbrennbar und mit einem Feuerwiderstand wie die tragenden Wände,
 3. bei anderen Wänden nichtbrennbar.
- (6) Befahrbare Dächer müssen abweichend von § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 LBOAVO hinsichtlich ihres Brandverhaltens den Anforderungen an Decken entsprechen.
- (7) § 9 Abs. 6 LBOAVO findet auf Dächer von Kleingaragen und offenen Garagen keine Anwendung.
- (8) Untere Verkleidungen von Decken und Dächern müssen
 1. in Mittelgaragen mindestens schwerentflammbar,
 2. in Großgaragen nichtbrennbar sein; schwerentflammbare Verkleidungen sind zulässig, wenn sie überwiegend aus nichtbrennbaren Bestandteilen bestehen und unmittelbar unter der Decke oder dem Dach angebracht sind.

§ 7 Rauchabschnitte, Brandabschnitte

- (1) Geschlossene Großgaragen müssen durch mindestens feuerhemmende Wände aus nichtbrennbaren Baustoffen in Rauchabschnitte unterteilt sein, die
 1. in oberirdischen Garagen höchstens 5000 m²,
 2. in unterirdischen Garagen höchstens 2500 m² groß sein dürfen.
 Ein Rauchabschnitt darf sich über mehrere Geschosse erstrecken.
- (2) Die Rauchabschnitte nach Absatz 1 dürfen höchstens doppelt so groß sein, wenn sie
 1. Öffnungen oder Schächte für den Rauch- und Wärmeabzug mit einem freien Gesamtquerschnitt von mindestens 1000 cm² je Garagenstellplatz haben, die höchstens 20 m voneinander entfernt sind, oder
 2. maschinelle Rauch- und Wärmeabzugsanlagen haben, die sich bei Raucheinwirkung selbsttätig einschalten, die mindestens für eine Stunde einer Temperatur von 300° C standhalten, deren elektrische Leitungen bei Brandeinwirkung für mindestens die gleiche Zeit funktionsfähig bleiben und die in der Stunde einen mindestens zehnfachen Luftwechsel, jedoch nicht mehr als 70 000 m gewährleisten; eine ausreichende Versorgung mit Zuluft muß vorhanden sein, oder
 3. Sprinkleranlagen haben.
 In sonst anders genutzten Gebäuden dürfen bei Garagengeschossen, deren Fußboden im Mittel mehr als 4 m unter der Geländeoberfläche liegt, die Rauchabschnitte nur dann verdoppelt werden, wenn sowohl Maßnahmen für einen Rauch- und Wärmeabzug nach Nummer 1 oder 2 durchgeführt werden, als auch Sprinkleranlagen nach Nummer 3 vorhanden sind.
- (3) Öffnungen in den Wänden zwischen den Rauchabschnitten müssen mit mindestens rauchdichten und selbstschließenden Abschlüssen aus nichtbrennbaren Baustoffen versehen sein.

Die Abschlüsse müssen Feststellanlagen haben, die bei Raucheinwirkung ein selbsttätiges Schließen bewirken; sie müssen auch von Hand geschlossen werden können.

(4) Automatische Garagen müssen durch Brandwände in Brandabschnitte von höchstens 6000 m³ Brutto-Rauminhalt unterteilt sein.

Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für automatische Garagen.

(5) § 7 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Satz 2 LBOAVO gelten nicht für Garagen.

§ 8 Verbindung mit anderen Räumen

(1) Kleingaragen dürfen mit anders genutzten Räumen sowie mit anderen Gebäuden unmittelbar nur durch Öffnungen mit mindestens dichtschießenden Türen verbunden sein; dies gilt nicht für Türen in Wänden, die keine Brandschutzanforderungen erfüllen müssen.

(2) Offene Mittel- und Großgaragen dürfen mit nicht zur Garage gehörenden Räumen sowie mit anderen Gebäuden unmittelbar nur durch Öffnungen mit mindestens feuerhemmenden und selbstschließenden Türen verbunden sein.

(3) Geschlossene Mittel- und Großgaragen dürfen verbunden sein

1. mit Fluren, Treppenträumen und Aufzügen, die nicht nur der Garage dienen, nur durch Räume mit feuerbeständigen Wänden und Decken sowie mindestens feuerhemmenden und selbstschließenden, in Fluchtrichtung aufschlagenden Türen (Sicherheitsschleusen); zwischen Sicherheitsschleusen und Fluren oder Treppenträumen sowie Aufzugsvorräumen genügen selbstschließende und rauchdichte Türen, zwischen Sicherheitsschleusen und Aufzügen in Fahrschächten Fahrschachttüren,

2. mit anderen Räumen sowie mit anderen Gebäuden unmittelbar nur durch Öffnungen mit mindestens feuerhemmenden und selbstschließenden Türen, soweit sich aus einer Regelung nach § 38 Abs. 1 LBO oder aus einer Rechtsverordnung auf Grund von § 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO keine weitergehenden Anforderungen ergeben.

(4) Automatische Garagen dürfen mit nicht zur Garage gehörenden Räumen sowie mit anderen Gebäuden nicht verbunden sein.

§ 9 Rettungswege

(1) Jede Mittel- und Großgarage muß in jedem Geschoß mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege nach § 15 Abs. 3 LBO haben.

Der zweite Rettungsweg darf auch über eine Rampe führen.

In oberirdischen Mittel- und Großgaragen genügt ein Rettungsweg, wenn ein Ausgang ins Freie in höchstens 10 m Entfernung erreichbar ist.

- (2) Von jeder Stelle einer Mittel- und Großgarage muß in jedem GeschloÙ mindestens eine notwendige Treppe oder ein Ausgang ins Freie
 1. bei offenen Mittel- und Großgaragen in einer Entfernung von höchstens 50 m,
 2. bei geschlossenen Mittel- und Großgaragen in einer Entfernung von höchstens 30 m erreichbar sein. Die Entfernung ist in der Luftlinie, jedoch nicht durch Bauteile zu messen.
- (3) Bei oberirdischen Mittel- und Großgaragen, deren Garagenstellplätze im Mittel nicht mehr als 3 m über der Geländeoberfläche liegen, sind Treppenräume für notwendige Treppen nicht erforderlich.
- (4) In Mittel- und Großgaragen müssen dauerhafte und leicht erkennbare Hinweise auf die Ausgänge vorhanden sein.
- (5) Für Dachstellplätze gelten die Absätze 1 bis 4 entsprechend.
Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht für automatische Garagen.

§ 10 Beleuchtung

- (1) In Mittel- und Großgaragen muß eine allgemeine elektrische Beleuchtung vorhanden sein, die in den Rettungswegen und den Fahrgassen eine Beleuchtungsstärke von mindestens 20 Lux sicherstellt.
- (2) In geschlossenen Großgaragen muß über die Anforderung in Absatz 1 hinaus zur Beleuchtung der Rettungswege vorhanden sein
 1. eine Sicherheitsbeleuchtung, die eine vom Versorgungsnetz unabhängige, bei Ausfall des Netzstroms sich selbsttätig einschaltende Ersatzstromquelle hat, die für einen mindestens einstündigen Betrieb und eine Beleuchtungsstärke von mindestens 1 Lux ausgelegt ist, oder
 2. nachleuchtende Markierungen, die für mindestens eine Stunde eine entsprechende Beleuchtungsstärke gewährleisten und leicht erkennbar zu den Ausgängen führen.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für automatische Garagen.

§ 11 Lüftung

- (1) Eine natürliche Lüftung ist ausreichend in
 1. Kleingaragen,
 2. offenen Mittel- und Großgaragen,
 3. geschlossenen Mittel- und Großgaragen mit geringem Zu- und Abgangsverkehr, wie Wohnhausgaragen, wenn sie den Anforderungen des Absatzes 2 entsprechen,
 4. geschlossenen Mittel- und Großgaragen mit geringem Zu- und Abgangsverkehr, wenn sie den Voraussetzungen des Absatzes 3 entsprechen.

- (2) In geschlossenen Mittel- und Großgaragen mit geringem Zu- und Abgangsverkehr ist eine natürliche Lüftung ausreichend, wenn eine ständige Querlüftung gesichert ist durch
1. unverschließbare Lüftungsöffnungen oder bis zu 2 m hohe Lüftungsschächte jeweils mit einem freien Gesamtquerschnitt von mindestens 1500 cm² je Garagenplatz,
 2. einen Abstand der einander gegenüberliegenden Außenwände mit Lüftungsöffnungen oder Lüftungsschächten von höchstens 35 m und
 3. einen Abstand zwischen den einzelnen Lüftungsöffnungen oder Lüftungsschächten von höchstens 20 m.
- (3) Für geschlossene Mittel- und Großgaragen mit geringem Zu- und Abgangsverkehr, die den Anforderungen des Absatzes 2 nicht entsprechen, ist eine natürliche Lüftung ausreichend, wenn
1. nach dem Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nach § 1 der Verordnung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über anerkannte Sachverständige für die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen nach Bauordnungsrecht (BauSVO) zu erwarten ist, daß der Halbstundenmittelwert des Volumengehalts an Kohlenmonoxyd in der Luft unter Berücksichtigung der regelmäßigen Verkehrsspitzen im Mittel nicht mehr als 100 ppm beträgt, und
 2. dies nach Inbetriebnahme auf der Grundlage von ununterbrochenen Messungen über einen Zeitraum von mindestens einem Monat von einem anerkannten Sachverständigen nach § 1 BauSVO bestätigt wird.
- (4) Maschinelle Abluftanlagen sind in geschlossenen Mittel- und Großgaragen erforderlich, soweit sich aus den Absätzen 2 und 3 nichts anderes ergibt.
Die Zuluftöffnungen müssen so verteilt sein, daß alle Teile der Garage ausreichend gelüftet werden; bei nicht ausreichenden Zuluftöffnungen muß eine maschinelle Zuluftanlage vorhanden sein.
- (5) Die maschinellen Abluftanlagen sind so zu bemessen, daß der Halbstundenmittelwert des Volumengehalts an Kohlenmonoxyd in der Luft, gemessen in einer Höhe von 1,5 m über dem Fußboden, nicht mehr als 100 ppm beträgt.
Diese Forderung gilt als erfüllt, wenn die Abluftanlagen
1. in Garagen mit geringem Zu- und Abgangsverkehr mindestens 6 m³,
 2. in anderen Garagen mindestens 12 m³ Abluft in der Stunde je m² Garagennutzfläche abführen können.

Für Garagen mit regelmäßig besonders hohen Verkehrsspitzen, wie Garagen für Versammlungsstätten, kann im Einzelfall ein rechnerischer Nachweis darüber verlangt werden, daß die Forderung nach Satz 1 erfüllt ist; der Nachweis ist durch einen nach § 1 BauSVO anerkannten Sachverständigen zu erbringen.

- (6) Maschinelle Abluftanlagen müssen in jedem Lüftungssystem mindestens zwei gleich große Ventilatoren haben, die bei gleichzeitigem Betrieb zusammen den erforderlichen Gesamtvolumenstrom erbringen.
Jeder Ventilator einer maschinellen Zu- oder Abluftanlage muß aus einem eigenen Stromkreis gespeist werden, an dem andere elektrische Anlagen nicht angeschlossen werden dürfen.
Soll das Lüftungssystem zeitweise nur mit einem Ventilator betrieben werden, müssen die Ventilatoren so geschaltet sein, daß sich bei Ausfall eines Ventilators der andere selbsttätig einschaltet.

- (7) Geschlossene Großgaragen mit nicht nur geringem Zu- und Abgangsverkehr müssen CO-Anlagen zur Messung und Warnung (CO-Warnanlagen) haben.
Die CO-Warnanlagen müssen so beschaffen sein, daß die Benutzer der Garagen bei einem CO-Gehalt der Luft von mehr als 250 ppm über ein akustisches Signal und durch Blinkzeichen dazu aufgefordert werden, die Motoren abzustellen.
Die CO-Warnanlagen müssen an eine Ersatzstromquelle angeschlossen sein.
- (8) In geschlossenen Mittel- und Großgaragen müssen an der Zufahrt und in jedem Geschoß leicht erkennbar und dauerhaft folgende Hinweise vorhanden sein: „Abgase gefährden die Gesundheit. Vermeiden Sie längeren Aufenthalt!“.
- (9) Die Absätze 1 bis 8 gelten nicht für automatische Garagen.

§ 12 Feuerlöschanlagen, Rauch- und Wärmeabzug, Brandmeldeanlagen

- (1) Großgaragen müssen in Geschossen, deren Fußboden im Mittel
1. entweder mehr als 4 m unter
 2. oder mehr als 15 m über der Geländeoberfläche liegt, in unmittelbarer Nähe jedes Treppenraumzugangs Wandhydranten an Steigleitungen „naß“ oder „naß/trocken“ haben.
- (2) In sonst anders genutzten Gebäuden müssen Geschosse von Großgaragen, deren Fußboden im Mittel mehr als 4 m unter der Geländeoberfläche liegt
1. Öffnungen oder Schächte für den Rauch- und Wärmeabzug mit einem freien Gesamtquerschnitt von mindestens 1000 cm² je Garagenstellplatz haben, die höchstens 20 m voneinander entfernt sind, oder
 2. maschinelle Rauch- und Wärmeabzugsanlagen haben, die sich bei Raucheinwirkung selbsttätig einschalten, die mindestens für eine Stunde einer Temperatur von 300° C standhalten, deren elektrische Leitungen bei Brandeinwirkung für mindestens die gleiche Zeit funktionsfähig bleiben und die in der Stunde einen mindestens zehnfachen Luftwechsel, jedoch nicht mehr als 70 000 m³ gewährleisten; eine ausreichende Versorgung mit Zuluft muß vorhanden sein, oder
 3. Sprinkleranlagen haben.
- (3) Automatische Garagen mit mehr als 20 Stellplätzen müssen Sprinkleranlagen haben.
Bei automatischen Garagen mit weniger als 20 Stellplätzen, bei kraftbetriebenen Hebebühnen, mit denen Kraftfahrzeuge übereinander angeordnet werden können, und bei von der Fahrgasse durch Abschlüsse abgetrennten Stellplätzen sind nichtselbsttätige Feuerlöschanlagen vorzusehen, deren Art im Einzelfall im Benehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle festzulegen ist, wenn innerhalb der Garage nicht alle Stellplätze in jedem Betriebszustand mit einem Löschmittel erreichbar sind.
- (4) Geschlossene Mittel- und Großgaragen müssen Brandmeldeanlagen haben, wenn sie in Verbindung mit baulichen Anlagen oder Räumen stehen, für die Brandmeldeanlagen erforderlich sind.

§ 13 Zusätzliche Bauvorlagen, Feuerwehrpläne

- (1) Bauvorlagen für Mittel- und Großgaragen müssen zusätzliche Angaben enthalten über:
1. die Zahl, Abmessung und Kennzeichnung der Garagenstellplätze und Fahrgassen (§ 4 Abs. 1 bis 8),
 2. die maschinellen Rauchabzugsanlagen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 12 Abs. 2 Nr. 2),
 3. die Feuerlöschanlagen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 12 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3),
 4. die Beleuchtung der Rettungswege (§ 10 Abs. 2),
 5. die maschinellen Zu- und Abluftanlagen (§ 11 Abs. 4 und 5),
 6. die CO-Warnanlagen (§ 11 Abs. 7).
- (2) Soweit es für den Einsatz der Feuerwehr erforderlich ist, können bei geschlossenen Großgaragen Feuerwehrpläne verlangt werden mit Angaben über:
1. die Zufahrten und die Löschwasserversorgung auf dem Grundstück,
 2. die Angriffswege für die Feuerwehr im Gebäude,
 3. die Art und Lage der Feuerlöschanlagen, der maschinellen Rauchabzugsanlagen sowie erforderlicher Absperrvorrichtungen.

Auch bei geschlossenen Mittelgaragen können Feuerwehrpläne verlangt werden soweit es für den Einsatz der Feuerwehr erforderlich ist, wenn Leitungen für brennbare Stoffe oder elektrische Leitungen mit einer Spannung ab 1 000 Volt durch diese Garagen geführt werden.

Weitere Angaben können verlangt werden, wenn dies zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich ist.

§ 14 Betriebsvorschriften

- (1) Maschinelle Abluftanlagen müssen so betrieben werden, daß der Halbstundenmittelwert des Volumengehalts an Kohlenmonoxyd in der Luft unter Berücksichtigung der regelmäßig zu erwartenden Verkehrsspitzen, gemessen in einer Höhe von 1,5 m über dem Fußboden, nicht mehr als 100 ppm beträgt.
CO-Warnanlagen müssen ständig eingeschaltet sein.
- (2) In Kleingaragen dürfen bis zu 200 l Dieselkraftstoff und bis zu 20 l Benzin in dicht verschlossenen, bruchsicheren Behältern außerhalb von Kraftfahrzeugen aufbewahrt werden.
In Mittel- und Großgaragen ist die Aufbewahrung von Kraftstoffen außerhalb von Kraftfahrzeugen unzulässig; andere brennbare Stoffe dürfen in diesen Garagen nur aufbewahrt werden, wenn sie zum Fahrzeugzubehör zählen oder der Unterbringung von Fahrzeugzubehör dienen.
- (3) Damit der Volumengehalt an Kohlenmonoxyd in der Luft durch einen unnötig langen Aufenthalt an Abfahrtssperren nicht erhöht wird, muß sichergestellt sein, daß in geschlossenen Großgaragen, deren Benutzung entgeltlich ist, die Entgelte entrichtet werden, bevor die abgestellten Kraftfahrzeuge die Garagenstellplätze verlassen.

§ 15 Abstellen von Kraftfahrzeugen in anderen Räumen als Garagen

- (1) Kraftfahrzeuge dürfen in Treppenträumen und allgemein zugänglichen Fluren nicht abgestellt werden.
- (2) Kraftfahrzeuge dürfen in sonstigen Räumen, die keine Garagen sind, nur abgestellt werden, wenn
 1. die Kraftfahrzeuge Arbeitsmaschinen sind oder
 2. die Räume der Instandsetzung, der Ausstellung oder dem Verkauf von Kraftfahrzeugen dienen oder
 3. die Räume Lagerräume sind, in denen Kraftfahrzeuge mit leeren Kraftstoffbehältern abgestellt werden, oder
 4. das Fassungsvermögen der Kraftstoffbehälter insgesamt nicht mehr als 12 l beträgt, Kraftstoff außer dem Inhalt der Kraftstoffbehälter in diesen Räumen nicht aufbewahrt wird und diese Räume keine Zündquellen oder leicht entzündliche Stoffe enthalten.

§ 16 Prüfungen

- (1) In geschlossenen Mittel- und Großgaragen müssen folgende Anlagen und Einrichtungen vor der ersten Inbetriebnahme und nach einer wesentlichen Änderung durch einen nach § 1 BauSVO anerkannten Sachverständigen auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit geprüft werden:
 1. die maschinellen Rauchabzugsanlagen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 12 Abs. 2 Nr. 2),
 2. die Feuerlöschanlagen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 12 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3),
 3. die Sicherheitsbeleuchtung einschließlich Sicherheitsstromversorgung (§ 10 Abs. 2 Nr. 1),
 4. die maschinellen Zu- und Abluftanlagen (§ 11 Abs. 4 und 5),
 5. die CO-Warnanlagen einschließlich Sicherheitsstromversorgung (§ 11 Abs. 7).Die Prüfungen sind bei Sprinkleranlagen und bei CO-Warnanlagen jährlich, bei den anderen Anlagen und Einrichtungen alle zwei Jahre zu wiederholen.
- (2) Der Betreiber hat
 1. die Prüfungen nach Absatz 1 zu veranlassen,
 2. die hierzu nötigen Vorrichtungen und fachlich geeignete Arbeitskräfte bereitzustellen sowie die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten,
 3. die von dem Sachverständigen festgestellten Mängel unverzüglich beseitigen zu lassen und dem Sachverständigen die Beseitigung mitzuteilen sowie
 4. die Berichte über die Prüfungen mindestens fünf Jahre aufzubewahren und der Baurechtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.
 - 5.
- (3) Der Sachverständige hat der Baurechtsbehörde mitzuteilen,
 1. wann er die Prüfungen nach Absatz 1 durchgeführt hat und
 2. welche hierbei festgestellten Mängel der Betreiber nicht unverzüglich hat beseitigen lassen.

§ 17 Besondere Anforderungen

Soweit die Vorschriften dieser Verordnung zur Verhinderung oder Beseitigung von Gefahren nicht ausreichen, können besondere Anforderungen gestellt werden

1. für Garagen oder Stellplätze, die für Kraftfahrzeuge mit einer Länge von mehr als 5 m und einer Breite von mehr als 2 m bestimmt sind,
2. für Garagen in Geschossen, deren Fußboden mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 14 Abs. 1 maschinelle Abluftanlagen nicht so betreibt, daß der dort genannte Wert des CO-Gehaltes der Luft eingehalten wird,
2. entgegen § 16 Abs. 1 die vorgeschriebenen Prüfungen nicht oder nicht rechtzeitig durchführen läßt.

§ 19 Übergangsvorschriften

- (1) Auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehenden Garagen sind die Betriebsvorschriften nach § 14 Abs. 1 und 2 sowie die Vorschriften über Prüfungen nach § 16 entsprechend anzuwenden.
- (2) Bei bestehenden geschlossenen Mittel- und Großgaragen müssen Absperrvorrichtungen für Leitungen nach § 5 Abs. 2 bis zum 31. Dezember 2014 nachgerüstet werden.

§ 20 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verordnung des Innenministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 13. September 1989 (GBl. S. 458, ber. S. 496) außer Kraft.

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) in der Fassung vom 11.08.2010 (GABL. S. 316)

1.

Beim Vollzug der § 37 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl.S.617) ist folgendes zu beachten:

Zu § 74 Abs. 2 Nr. 2:

ERHÖHUNG DER ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE FÜR WOHNUNGEN DURCH SATZUNG NACH § 74 ABS. 2 NR. 2 LBO

Die Voraussetzungen zum Erlaß einer solchen Satzung liegen aus Gründen des Verkehrs insbesondere dann vor, wenn durch die örtlichen Verhältnisse bei Nachweis von nur einem Stellplatz je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn in beengten Erschließungsverhältnissen mit bereits vorhandener hoher Verkehrsbelastung ein durch die Errichtung zusätzlicher Wohnungen zu erwartender, über die Zahl von einem Stellplatz pro Wohnung hinausgehender Parkierungsbedarf nicht abgedeckt werden kann. Gründe des Verkehrs können auch dann vorliegen, wenn aufgrund übergeordneter verkehrsregelnder Maßnahmen in dem betreffenden Gebiet ein Halteverbot angeordnet ist und somit keine Möglichkeit besteht, einen ständigen oder zeitweiligen (z.B. durch Besucher) Mehrbedarf aufzunehmen.

Gründe des Verkehrs können auch dann vorliegen, wenn in Gemeindeteilen mit unzureichender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr - ÖPNV - (z.B. abgelegene Weiler) davon ausgegangen werden muß, daß die Haushalte i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Voraussetzungen zum Erlaß einer Satzung aus städtebaulichen Gründen können z.B. dann vorliegen, wenn in Gemeindeteilen aufgrund der städtebaulichen Planung ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist, die Erschließungswege aus stadtgestalterischen Gründen jedoch so konzipiert sind, daß ruhender Verkehr dort nicht untergebracht werden soll.

Im Regelfall werden sowohl städtebauliche als auch Gründe des Verkehrs nicht gleichermaßen und flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet vorliegen.

Zu § 37 Abs. 1:

1. ERMITTLUNG DER ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE BEI ANDEREN ANLAGEN
Hierbei kommt es auf die Lage, die Nutzung, die Größe und die Art des Bauvorhabens an. Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist von den im Anhang abgedruckten Richtzahlen auszugehen. Die Umstände des Einzelfalles sind innerhalb des angegebenen Spielraums in die Beurteilung einzubeziehen, Die Einbindung des Standorts in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist nach der im Anhang aufgeführten Art und Weise zu berücksichtigen. Eine besonders gute Erreichbarkeit des Standorts mit öffentlichen

Verkehrsmitteln führt dabei zur größtmöglichen Minderung der Zahl der Stellplätze, wobei eine Grundausstattung der Anlage mit Stellplätzen grundsätzlich erhalten bleiben muß. Die Grundausstattung beträgt mindestens 30% der Stellplätze nach Tabelle B des Anhangs. Ergibt sich bei dieser Ermittlung ein geringerer Wert als die in der Tabelle genannte Mindestzahl, ist jedoch mindestens diese Zahl zu erbringen. Errechnet sich bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, ist nach allgemeinem mathematischem Grundsatz auf ganze Zahlen auf- bzw., abzurunden.

Bei Anlagen mit mehreren Nutzungsarten ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Lassen die einzelnen Nutzungsarten eine wechselseitige Bereitstellung der Stellplätze zu, kann die Zahl der notwendigen Stellplätze entsprechend gemindert werden.

Für Anlagen, die von den Richtzahlen nicht erfaßt sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Umständen des Einzelfalles gegebenenfalls in Anlehnung an die Richtzahlen vergleichbarer Anlagen zu ermitteln.

Bei barrierefreien Anlagen nach § 39 Abs. 1 u. 2 LBO ist ein angemessener Prozentsatz der Stellplätze barrierefrei auszuführen.

2. ALTENWOHNUNGEN

Von der Verpflichtung zur Herstellung von einem Stellplatz je Wohnung sind grundsätzlich auch Altenwohnungen erfaßt, bei denen i.d.R. von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann. Soweit es sich dabei um Wohnanlagen oder Teile von Anlagen handelt, die nachweislich dauerhaft zur Nutzung durch alte Menschen vorgesehen sind, führt diese uneingeschränkte Verpflichtung zu einer nicht beabsichtigten Härte, da hier auch die Möglichkeit des § 37 Abs. 3 S.-2 LBO wenig entlastend wirkt. Diese Fälle sind über eine Befreiung nach § 56 Abs. 5 LBO zu lösen. Eine Beschränkung der Baugenehmigung auf die Nutzung als Altenwohnung ist geeignet, eine dauerhafte Nutzung im beantragten Sinne sicherzustellen bzw. ein Aufleben der Stellplatzverpflichtung im Falle anderer Nutzungen zu verdeutlichen.

Zu § 37 Absatz 2:

ABWEICHUNG VON DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG NACH § 37 ABS. 2 S. 2 LBO

Soweit die in § 37 Abs. 2 S. 2 LBO genannten Voraussetzungen zur Zulassung einer Abweichung vorliegen, muß im Interesse der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung oder auch Teilung die Abweichung zugelassen werden; die Baurechtsbehörde hat insoweit kein Ermessen.

Eine Herstellung zusätzlicher Stellplätze auf dem Baugrundstück ist bei Vorhaben im Bestand häufig wegen fehlender Grundfläche nicht (ebenerdig) möglich. Die Baurechtsbehörde hat in diesen Fällen zu prüfen, inwieweit andere, technisch aufwendigere Lösungen (z.B. Doppelparker, Tiefgaragenplätze oder mehrgeschossige Parkierungseinrichtungen) noch im Verhältnis zum Aufwand für den zusätzlich zu schaffenden Wohnraum stehen. Die zu erwartenden erhöhten Aufwendungen für solche Lösungen oder sonstige erhebliche Nachteile sind vom Bauherrn darzulegen.

§ 37 Abs. 2 S. 2 LBO geht als Spezialregelung der Bestimmung nach § 56 Abs. 2 LBO vor. Liegen die Voraussetzungen nach § 37 Abs. 2 S. 2 LBO nicht vor, ist auch im Rahmen des §. 56 Abs. 2 LBO keine Möglichkeit zur Zulassung einer Abweichung gegeben.

Zu § 37 Absatz 3:

AUSSETZEN DER VERPFLICHTUNG ZUR HERSTELLUNG NOTWENDIGER STELLPLÄTZE

§ 37 Abs. 3 S. 2 LBO räumt dem Bauherrn einen Anspruch auf Aussetzung der Herstellung der notwendigen Stellplätze ein. Soweit und solange nachweislich ein Stellplatzbedarf nicht oder nicht in vollem Umfang, besteht, z.B. weil die Bewohner kein Kraftfahrzeug halten, ist die Verpflichtung zur Herstellung der gleichwohl notwendigen Stellplätze auszusetzen. Da die Stellplatzverpflichtung als solche dadurch nicht berührt wird, muß in diesen Fällen die Fläche für die zu einem späteren Zeitpunkt eventuell herzustellenden Stellplätze durch Baulast gesichert sein. Die Vorschrift kommt z.B. bei solchen Wohngebäuden zur Anwendung, die einer zeitlich begrenzten Belegungsbindung zugunsten von alten Menschen unterliegen. In Betracht kommt aber auch eine teilweise Aussetzung der Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze im Verhältnis zu dem Umfang, in dem ein Arbeitgeber den Beschäftigten in der betroffenen baulichen Anlage preisgünstige Zeitkarten für den ÖPNV (»Job-Tickets«) zur Verfügung stellt und so den tatsächlich von der Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr vermindert. Der Nachweis über das Vorliegen der Voraussetzung zur Aussetzung der Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Stellplätze obliegt dem Bauherrn; die Baurechtsbehörde legt in der Entscheidung über die Aussetzung fest, in welcher Form und in welchen zeitlichen Abständen der Nachweis zu erbringen ist

Zu § 37 Absatz 4:

VORAUSSETZUNGEN EINER BESTIMMUNG DES GRUNDSTÜCKS DURCH DIE BAURECHTSBEHÖRDE

Die Gründe des Verkehrs müssen in diesen Fällen hinreichend schwerwiegend und konkret sein und dürfen sich nicht allein auf allgemeine verkehrsplanerische Überlegungen stützen. Eine Bestimmung durch die Baurechtsbehörde ist beispielsweise gerechtfertigt, wenn durch die Errichtung der notwendigen Stellplätze auf dem beabsichtigten Grundstück entweder im Umfeld dieses Grundstücks selbst oder, sofern die Errichtung auf einem anderen Grundstück vorgesehen ist, im Umfeld des Baugrundstücks Verhältnisse geschaffen würden, die zur Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen würden. Eine Bestimmung durch die Baurechtsbehörde ist aber auch dann gerechtfertigt, wenn die vom Bauherrn beabsichtigte Herstellung von Stellplätzen einer konkreten verkehrsplanerischen Konzeption der Gemeinde, z.B. zur Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche mit Parkierung in Gebietsrandlage, zuwiderlaufen würde.

Zu § 37 Absatz 6:

ABWEICHUNG VON DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG BEI WOHNUNGEN

Eine Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Ablösung ist für Wohnungen durch § 37 Abs. 6 S. 1 LBO ausgeschlossen. Um Fälle unbilliger Härten ausschließen und einem Scheitern von Wohnbauvorhaben durch fehlende Stellplätze entgegenwirken zu können, verlangt § 37 Abs. 6 S.2 LBO die Zulassung einer Abweichung von § 37 Abs. 1 S. 1, soweit die unter Ziff. 1 oder 2 genannten Voraussetzungen vorliegen. Unzumutbar kann das Verlangen nach Herstellung von Stellplätzen u.a. dann werden, wenn die wirtschaftlichen Aufwendungen für die Errichtung der Stellplätze, z.B. bei Unterbringung in Untergeschossen oder in mehreren Geschossen, durch schwierige topografische und/oder konstruktive Verhältnisse die

ortsüblichen Aufwendungen erheblich übersteigen oder die Aufwendungen für die Errichtung der Stellplätze nicht mehr im Verhältnis zum Aufwand der gesamten Baumaßnahme stehen würden. Der Bauherr hat das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 37 Abs. 6 Nr. 1 LBO darzulegen.

Aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ausgeschlossen sein kann die Herstellung von Stellplätzen z.B. dann, wenn die Gemeinde von ihrem Satzungsrecht nach § 74 Abs. 2 Nr. 3 (oder 4) LBO Gebrauch gemacht und die Herstellung auf dem Baugrundstück ausgeschlossen hat.

Nicht erfaßt von der Regelung sind die Fälle, in denen planungsrechtliche Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück ausschließen, gleichzeitig jedoch andere Flächen in zumutbarer Entfernung zur Herstellung von Stellplätzen, z.B. in Gemeinschaftsanlagen, ausgewiesen werden. Auf diesen Flächen muß die Herstellung der notwendigen Stellplätze jedoch für den betroffenen Bauherrn auch rechtlich und tatsächlich möglich sein.

II. Aufhebungsvorschrift

Die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 8. Dezember 1986 (GABI. 1987 S. 3),. geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 24. Mai 1989 (GABI. S. 673) wird aufgehoben.

Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist wie folgt zu verfahren:

1. Der Standort der baulichen Anlage wird hinsichtlich seiner Einbindung in. den ÖPNV entsprechend Tabelle A bewertet. Eine Bewertung unterbleibt funktionsbedingt bei den in Tabelle (B) mit Stern gekennzeichneten Anlagen. Eine Bewertung unterbleibt auch bei Einrichtungen für mobilitätseingeschränkte Personen.

A Kriterien ÖPNV

Punkte je Kriterium	Erreichbarkeit ¹	Dichte der Verkehrsmittel	Leistungsfähigkeit ² (Taktfolge werktags 6 h-19 h)	Attraktivität des Verkehrsmittels
1	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R = >500m - max. 600 m	Mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie	Takt max. 15 min	Bus überwiegend auf eigener Busspur
2	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R = >300m – max. 500 m	Mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 10 min	Straßenbahn, Stadtbahn
3	Mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R = max. 300 m	Mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 5 min	Schienenschnellverkehr (S-Bahn, Stadtbahn) mit eigenem Gleiskörper

¹ Besonderheiten, die die Erreichbarkeit beschränken, wie Eisenbahnlinien oder Flußläufe, sind zu berücksichtigen.

² Kürzester Takt des leistungsfähigsten Verkehrsmittels.

Es sind im günstigsten Fall, d.h. bei maximaler Punktzahl in jeder der 4 Kategorien, 12 Punkte erreichbar.

Beispiel:

- Vom Standort der baulichen Anlage aus ist eine Haltestelle des ÖPNV in einem Radius zwischen 300m und 500 m erreichbar: 2 Punkte
 - Mehr als 1 Bus oder Bahnlinie können erreicht werden: 1 Punkt
 - Die kürzeste Taktfolge des leistungsfähigsten Verkehrsmittels werktags zwischen 6 h und 19 h beträgt max10 Minuten: 2 Punkte
 - Das attraktivste erreichbare Verkehrsmittel ist die S-Bahn: 3 Punkte
-
- 8 Punkte

Die Standortqualität dieser baulichen Anlage wird hinsichtlich ihrer Einbindung in das ÖPNV-Netz mit insgesamt 8 Punkten bewertet.

2. Aus Tabelle B wird nach Nutzungsart und Größe der Anlage eine Zahl von Stellplätzen ermittelt. Diese wird ggf. entsprechend der nach Nr. 1 erreichten Punktzahl gemindert.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze beträgt bei

unter 4 Punkten	= 100%	der aus Tab. B ermittelten Stellplätze,
4- 6 Punkten	= 80%	der aus Tab. B ermittelten Stellplätze,
7- 9 Punkten	= 60%	der aus Tab. B ermittelten Stellplätze,
10 – 11 Punkten	= 40%	der aus Tab. B ermittelten Stellplätze,
12 Punkten	= 30%	der aus Tab. B ermittelten Stellplätze.

B Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
1	<i>Wohnheime</i>	
1.1	Altenheime	1 Stellplatz je 10 - 15 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze
1.2	Behindertenwohnheime	1 Stellplatz je 10 - 15 Plätze, mindestens jedoch
1.3	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Plätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze
1.4	Sonstige Wohnheime	1 Stellplatz je 2 - 5 Plätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze
2	<i>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</i>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30-40 m ² Büro- und Verwaltungsnutzfläche ¹ mindestens jedoch 1 Stellplatz
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.ä.)	1 Stellplatz je 20-30 m ² Nutzfläche mindestens jedoch 3 Stellplätze
3	<i>Verkaufsstätten</i>	
3.1	Verkaufsstätten bis 700 m ² Verkaufsnutzfläche	1 Stellplatz je 30-50 m ² Verkaufsnutzfläche ² , mindestens jedoch 2 Stellplätze je Laden
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 700 m ² Verkaufsnutzfläche	1 Stellplatz je 10-30 m ² Verkaufsnutzfläche ²
4	<i>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</i>	
4.1	Versammlungsstätten	1 Stellplatz je 4-8 Sitzplätze

4.2	Kirchen	1 Stellplatz je 10-40 Sitzplätze
5	<i>Sportstätten</i>	
5.1	Sportplätze	1 Stellplatz je 250 m ² Sportfläche ³ , zusätzlich 1 Stellplatz je 10-15 Besucherplätze
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 Stellplatz je 50 m ² Sportfläche ³ zusätzlich 1 Stellplatz je 10-15 Besucherplätze
5.3	Fitneßcenter	1 Stellplatz je 25 m ² Sportfläche ³
5.4	Freibäder	1 Stellplatz je 200-300 m ² Grundstücksfläche,
5.5	Hallenbäder	1 Stellplatz je 5-10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 10-IS Besucherplätze
5.6	Tennisanlagen	3- 4 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 10-15 Besucherplätze
5.7	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn
5.8*	Bootshänger und Boots liegeplätze	1 Stellplatz je 2-3 Boote
5.9	Reitanlagen	1 Stellplatz je 4 Pferde einstellplätze
6	<i>Gaststätten, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungstätten</i>	
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 6-12 m ² Gastraum
6.2*	Tanzlokale, Discotheken	1 Stellplatz je 4-8 m ² Gastraum
6.3	Spielhallen	1 Stellplatz je 10-20 m ² Nutzfläche des Ausstell raumes mindestens 3 Stellplatz
6.4*	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2-6 Betten
6.5	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten
7	<i>Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen</i>	
7.1	Universitätskliniken und ähnliche Lehrkrankenhäuser	1 Stellplatz je 2-3 Betten
7.2*	Krankenhäuser, Kureinrichtungen	1 Stellplatz je 3-6 Betten
7.3	Pflegeheime	1 Stellplatz je 10-15 Betten, mindestens jedoch 3 Stellplätze .
8	<i>Schulen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche</i>	
8:1	Grund- und Hauptschulen	1 Stellplatz je 30 Schüler
8.2	Sonstige allgemeinbildenden Schulen	1 Stellplatz je 25 Schüler, zusätzlich 1 Stellplatz je 10-15 Schüler über 18 Jahre
8.3	Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je 20 Schüler zusätzlich 1 Stellplatz 3-5 Schüler über 18 Jahre
8.4*	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler
8.5	Fachhochschulen, Hochschulen, Berufsakademien	1 Stellplatz je 2-4 Studierende
8.6	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 Stellplatz je 20-30 Kinder, mindestens jedoch ' 2 Stellplätze
8.7	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
9	<i>Gewerbliche Anlagen</i>	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50-70 m ² Nutzfläche ^o oder je 3 Beschäftigte'
9.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 Stellplatz je 120 m ² Nutzfläche ⁴ oder je 3 Beschäftigte
9.3	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 80-100 in' Nutzfläche ⁴ oder je 3 Beschäftigtes
9.4*	Kfz-Werkstätten, Tankstellen mit Wartungs- oder Reparaturständen	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
9.5*	Kfz-Waschanlagen	3 Stellplätze je Waschplatz
9.6	Reifenhandelsbetriebe mit Montageständen	2-3 Stellplätze je Montagestand
10	<i>Verschiedenes</i>	
10.1*	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten
10.2*	Friedhöfe	1 Stellplatz je 2000 m ² Grundstücksfläche, mindestens jedoch 10 Stellplätze

Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.

~ Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

Z Nicht zur Verkaufsnutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Ausstellungsflächen, Lagerflächen, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

~ Nicht zur Sportfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Umkleideräume, Geräteräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen,

Verkehrsflächen.

° Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.

⁵ 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.