

Garagen- und Stellplatzsatzung

vom 28.10.2009
zuletzt geändert durch Satzung von 31.01.2024

Änderung vom	Geänderte Bestimmung	Wirkung vom
30.06.2010	§ 6 Abs. 1 Satz 2; § 6 Abs. 2; § 6 Abs. 3; § 6 Abs. 4;	12.07.2010
23.05.2012	§ 8	13.07.2012
24.06.2020	§ 5 Abs. 3; § 6; § 6 Anlagen 2-6; § 7; § 7 Anlage;	03.07.2020
25.11.2020	§ 7 Abs. 8; § 7 Anlage;	07.12.2020
28.04.2021	Anlage zu § 7, Punkt 9.2	21.05.2021
31.01.2024	§ 1, § 3, § 5, § 6 § 7, § 8; Anlage zu § 7;	20.02.2024

Die Stadt Gersthofen erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) folgende Satzung:

Präambel:

Ziel ist es, den öffentlichen Verkehrsraum von parkenden Fahrzeugen zu entlasten. Diesem Grundsatz folgend geht die Realherstellung der Ablösung von Stellplätzen vor.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet.
- (2) Von dieser Satzung abweichende Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen gehen vor.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ergibt sich aus Art. 47 BayBO:

- (1) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

- (2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

§ 3

Stellplatz Begriff, Nachweis der notwendigen Stellplätze

- (1) Wird in dieser Satzung der Begriff des Stellplatzes ohne Zusatz verwendet, so ist hierunter jeweils die Fläche zu verstehen, die zum Abstellen eines beliebigen Personenkraftwagens benötigt wird. Umfasst sind sowohl offene Flächen als auch Garagen. Überdachte Stellplätze (Carports) zählen als Garagen.
- (2) Zum Parken geeignete Flächen auf öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen zählen nicht zu den Stellplätzen im Sinne dieser Satzung.
- (3) Stellplätze in den Zufahrten zu Garagen (Vorplatz) dienen nicht als Nachweis für die notwendige Anzahl der Stellplätze, die sich aus dieser Satzung ergibt. Ebenso werden hintereinanderliegende Stellplätze, die nicht selbständig unabhängig voneinander anfahrbar sind (sog. gefangene Stellplätze), als Stellplatznachweis im Sinne dieser Satzung nicht anerkannt. Abweichend hiervon werden bei Einfamilienhäusern (mit einer Wohneinheit), Doppelhaushälften (mit einer Wohneinheit) und Reihenhäuser (mit einer Wohneinheit), sowie bei freiberuflichen Nutzungen (Anlage zu § 7, Ziffer 2.3), wenn der Bewohner und der Gewerbetreibende dieselbe Person sind, derartige Stellplätze als Stellplatznachweis anerkannt.
- (4) Der Nachweis der notwendigen Stellplätze, einschließlich der Zu- und Abfahrten muss gemäß der Bauvorlagenverordnung (BauVorV) durch eine zeichnerische Darstellung, sowie durch eine Stellplatzberechnung unter Angabe der Anzahl der Stellplätze einschließlich der Besucherstellplätze erfolgen.
- (5) Die nach dieser Satzung herzustellenden Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen nachgewiesen werden. Sie sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und als Stellplatz zur Verfügung zu stellen. Ein Verkauf dieser Stellplätze ohne die dazugehörige Wohneinheit ist nicht zulässig.

§ 4

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch (Art. 47 Abs. 3 BayBO):

- (1) Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück.
- (2) Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.
- (3) Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).

§ 5 Ablösung der Stellplatz- und Garagenpflicht

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen Bauherr und Stadt erfüllt werden. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Stadt Gersthofen.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Im Falle eines Verfahrens nach Art. 58 BayBO (Genehmigungsfreistellung) und bei verfahrensfreien Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO muss der Vertrag vor Baubeginn geschlossen werden.
- (3) Der Ablösebetrag beträgt im gesamten Stadtgebiet 20.000 € je abzulösenden Stellplatz.
- (4) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von einem Monat nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Im Falle eines Verfahrens nach Art. 58 BayBO (Genehmigungsfreistellung) und bei verfahrensfreien Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO einen Monat nach Abschluss des Ablösevertrages.
- (5) Es dürfen maximal 10 % der nachzuweisenden Stellplätze abgelöst werden. Die Anzahl der abzulösenden Stellplätze darf dabei 3 Stellplätze nicht überschreiten. Zudem ist eine Ablöse von Besucherstellplätzen ausgeschlossen.
- (6) Der Nachweis der notwendigen Stellplätze durch Ablösevertrag ist ausgeschlossen, wenn die jeweilige Nutzung für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen ist, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück, oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes abzuwickeln. Eine Ablöse scheidet daher regelmäßig für Vergnügungsstätten, Verkaufsstätten und Versammlungsstätten aus.

§ 6 Beschaffenheit von Stellplätzen

- (1) Offene ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. mit Rasengitter oder Schotterrasen).
- (2) Um eine ganzjährige Benutzung der Stellplätze zu gewährleisten, dürfen Rampen, die zu Stellplätzen führen, eine maximale Neigung von 15 % nicht überschreiten.
- (3) Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen eine Mindestgröße von 2,50 m x 5 m aufweisen. Stellplätze für Lastkraftwagen und Busse sind in einer Mindestgröße von 8 m x 3 m auszubilden.

§ 7 Stellplatzbedarf

- (1) Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze ist nach den in der Anlage festgelegten Richtzahlen zu berechnen. Ergibt die Berechnung einen Bruchteil, so ist der Stellplatzbedarf wie folgt zu ermitteln: Errechnete Zahlen bis 0,49 sind abzurunden, errechnete Zahlen ab 0,50 sind aufzurunden. Die Rundung ist nach Zusammenrechnung aller einzelnen Werte, ausgenommen Wohneinheiten, vorzunehmen. Bei Wohneinheiten darf die Rundung nach Addition des Bedarfes für Besucherstellplätze erfolgen. Es ist mindestens ein Stellplatz herzustellen. Für selbstständige Einheiten (z. B. Self-Storage) ist der Stellplatzbedarf für jede Einheit

gesondert nach den Richtzahlen der Anlage zu berechnen. Dies gilt auch für Einheiten innerhalb derselben baulichen Anlage oder auf demselben Grundstück.

- (2) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen, im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen, zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer u. ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (6) Bei Wohnanlagen ab 10 Wohneinheiten muss für jede Wohneinheit mindestens 1 Fahrradstellplatz geschaffen werden. Fahrradstellplätze müssen eine Mindestgröße von 2 m x 1 m aufweisen.
- (7) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung (Doppelnutzung) ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (8) Die Nutzung von Freiluftcafes, Biergärten und Freibewirtschaftungsflächen in Verbindung mit einer zugelassenen bestehenden Gastronomie oder einer Verkaufsstätte des Lebensmittelhandwerks löst keinen weitergehenden zusätzlichen Stellplatzbedarf aus, sofern die zugelassene bewirtschaftete Innenfläche größer oder gleich der bewirtschafteten Außenfläche ist. Für die den Innenbereich überschreitende Fläche ist der Stellplatzbedarf für Gaststätten einschlägig.
- (9) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Diese sollen daher oberirdisch liegen. Duplex- oder Mehrfachparker sind für Besucherstellplätze nicht zulässig.
- (10) Besucherstellplätze müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben und dürfen weder durch Teilung noch Bildung eines Sonderrechtes der Besucherbenutzung entzogen werden.
- (11) Stellplätze an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Vor diesem Hintergrund ist auch die Anzahl der Zufahrten auf das Baugrundstück auf das absolute Mindestmaß zu beschränken. Auf die Regelungen zu Stauräumen und Abständen in der Garagen- und Stellplatzverordnung in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.
- (12) Bei Bestandsgebäuden kann bei wesentlichen Änderungen im Einzelfall nach Art. 54 BayBO eine Nachforderung von Stellplätzen erfolgen.
- (13) Sofern die Stellplatzsatzung die Möglichkeit zulässt, den Stellplatzbedarf nach der Fläche oder der Anzahl der Beschäftigten zu rechnen, ist die Berechnung zunächst ausschließlich nach der Fläche vorzunehmen. Nur sofern sich ein starkes Missverhältnis zwischen errechnetem und tatsächlichem Stellplatzbedarf ergibt (Abweichung von 50 % zwischen den Bedarfen), darf dann eine Berechnung nach der Anzahl der Beschäftigten erfolgen.

- (14) Anstelle von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge entsprechend der Stellplatzsatzung werden auch stationsgebundene Carsharing-Stellplätze im Umfang von maximal 20 % der nach Stellplatzsatzung erforderlichen oberirdischen Stellplätze anerkannt. Im Altbestand können anstelle bestehender Stellplätze oberirdische, stationsgebundene Carsharing-Stellplätze nach Satz 1 angelegt werden, ohne dass dadurch eine Nachforderung für entfallende Stellplätze entsteht. Carsharing-Stellplätze sind mittels beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Gersthofen zu sichern.

§ 8 Abweichungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung gewährt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen im Einvernehmen mit der Stadt Gersthofen. Abweichungen sind möglich, wenn der Bauherr in einem überprüfbar, qualifizierten und begründeten Stellplatzbedarfs- und Verkehrsgutachten einen anderen Bedarf nachweist. Insbesondere können Abweichungen von der in § 7 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit der Anlage zu § 7 „Richtzahlen zum Stellplatzbedarf“ Ziffer 9.2, Alternative 2: eigenständige Lagerräume (z. B. Self-Storage) notwendigen Stellplatzanzahl zugelassen werden, Die Abweichung soll dabei maximal die Hälfte der nach der vorstehenden Anlage erforderlichen Stellplätze nicht übersteigen. Nur wenn sich ein besonders starkes Missverhältnis ergibt, kann auch eine darüberhinausgehende Abweichung zugelassen werden. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Stadt Gersthofen eigenständig.

§ 9 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gersthofen, den 18.11.2009

gez.
Jürgen Schantin
1. Bürgermeister

Anlage zu § 7 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Gersthofen Richtzahlen zum Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
1.	Wohngebäude	
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 1 Wohneinheit	2 Stellplätze
1.2	Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 2 Wohneinheiten	1,5 Stellplätze je WE
1.3	Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE) und sonstige Gebäude mit Wohnungen	Wohneinheiten bis 50 m ² Wohnfläche 1 Stellplatz je WE Wohneinheiten mit mehr als 50 m ² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je WE Wohneinheiten mit mehr als 90 m ² Wohnfläche 2 Stellplätze je WE plus 10% Aufschlag für Besucher
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Einheit
1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten, mind. 3 Stellplätze
1.6	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mind. 3 Stellplätze
1.7	Schwestern-/ Pflegerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mindestens 3 Stellplätze
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mind. 3 Stellplätze
1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 4 Pflegeplätze, mind. 3 Stellplätze
1.11	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 4 Pflegeplätze, mind. 3 Stellplätze
1.12	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 5 Betten, mind. 3 Stellplätze
1.13	geförderter Wohnungsbau	1 Stellplatz je WE plus 10% Aufschlag für Besucher
1.14	Betreutes Wohnen	1 Stellplatz je WE plus 10% Aufschlag für Besucher
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzungsfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 20 m ² Nutzungsfläche, mind. 3 Stellplätze
2.3	In Wohngebäuden untergebrachte Räume für freiberufliche Nutzungen nach § 13 BauNVO, wenn Bewohner und Gewerbetreibender dieselbe Person sind	1 Stellplatz je 25 m ² Nutzungsfläche, mind. 1 Stellplatz Bei weiteren Beschäftigten zusätzlich 1 Stellplatz je Beschäftigten
3.	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren)	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzungsfläche, mind. 2 Stellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
3.2	Verbrauchermärkte	bis 1.200 m ² Verkaufsfläche 1 Stellplatz je 15 m ² VK bis 4.000 m ² Verkaufsfläche 1 Stellplatz je 20 m ² VK, mind. 80 Stellplätze über 4.000 m ² Verkaufsfläche 1 Stellplatz je 30 m ² VK, mind. 150 Stellplätze
3.3	Kleinläden bis 20 m ² Verkaufsfläche	1 Stellplatz
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze
5.	Sportstätten	
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 200 m ² Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen
5.8	Tennisplätze	2 Stellplätze je Spielfeld
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze
5.10	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court
5.11	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	3 Stellplätze je Bahn
5.14	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 20 m ² Sportfläche
5.15	Anlagen für Schützen	1 Stellplatz je Schießstand
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Nettogastronomiefläche, mind. 5 Stellplätze
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 10 m ² Nutzungsfläche, mind. 5 Stellplätze zusätzlich 1 Stellplatz je Bediensteten
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1, mind. 5 Stellplätze
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten
7.	Krankenanstalten	
7.1	Krankenanstalten	1 Stellplatz je 4 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzungsfläche, mindestens 3 Stellplätze
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung, sonstige Bildungseinrichtungen	
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stellplatz je Klasse
8.2	Mittelschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	2 Stellplätze je Klasse, ab der 11. Jahrgangsstufe 3 Stellplätze je Klasse
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 10 Schüler
8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 5 Studierende

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 10 Kinder, mind. 2 Stellplätze
8.6	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende
8.8	Erwachsenenbildung	1 Stellplatz je 4 Kursplätze
8.9	Bibliotheken	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzungsfläche
9.	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² Nutzungsfläche oder je 2 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzungsfläche oder je 1,5 Beschäftigte Eigenständige Lagerräume (z. B. Self-Storage) 1 Stellplatz je Lagerraum
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	3 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen	mind. 3 Stellplätze, bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag 1 Stellplatz je 30 m ² Nutzungsfläche
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	3 Stellplätze je Waschanlage
9.6	Kraftfahrzeug Waschplätze/Pflegeplatz	0,5 Stellplätze je Reinigungsplatz
9.7	Autohäuser, Kfz-Händler, Ausstellungsräume	1 Stellplatz je 70 m ² Verkaufsfläche, Zuschlag 1 Stellplatz je 30 m ² Nutzungsfläche
9.8	Autovermietung	1 Stellplatz je 2 Kraftfahrzeuge
9.9	Diskotheken, Tanzlokale	1 Stellplatz je 10 m ² Stehfläche und 1 Stellplatz je 2 Sitzplätze
9.10	Fahrschulen	1 Stellplatz je Betriebs-PKW Zuschlag für Büroflächen 1 Stellplatz je 30 m ² Nutzungsfläche
10.	Verschiedenes	
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze

Fußnote zu 1.3:

Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung

Fußnote zu 2.1:

Es ist nur die reine Bürofläche zum Ansatz zu bringen, sonstige Nutzflächen (Sanitärräume, Abstellräume, etc.) sind nicht in die Berechnung einzustellen. Besprechungsräume sind mitzurechnen, wenn diese auch Externen zur Verfügung stehen.

Fußnote zu 2.2, 2.3, 3.1, 6.2, 7.4, 8.9, 9.1, 9.2, 9.4 (Zuschlag), 9.7 (Zuschlag) und 9.10 (Zuschlag):

Berechnung der Nutzungsfläche nach DIN 277 Teil 2

Fußnote zu 3.2, 3.3 und 9.7:

Zur Verkaufsfläche gehören alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können.

Fußnote zu 6.1:

Die Nettogastraumfläche ist die Nettogrundfläche der nutzbaren Gastraumflächen einschließlich Thekenbereich ohne Küche, Toiletten und sonstige Betriebs- und Lagerfläche