

## Satzung

### über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung)

Vom 18.09.2002

Die Stadt Bad Staffelstein erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung in Verbindung mit Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

#### Satzung:

#### § 1

#### Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Bad Staffelstein mit Ausnahme der Gebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

#### § 2

#### Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

(1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 52 Abs. 2 und 3 BayBO,

- wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 53 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

(2) Die Stellplätze müssen bis zum Abschluss der in Absatz 1 genannten Maßnahme benutzbar sein.

#### § 3

#### Anzahl der Garagen und Stellplätze

(1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 52 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

(2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Anlage zu Abschnitt 3 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 (MABl 6/189) 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 Anliegerverkehr 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 einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.

(6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

(7) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

#### **§ 4**

##### **Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht**

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 52 Abs. 4 Satz 1 BayBO).

(2) Die Stellplätze können auch auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe hergestellt werden. In diesem Fall sind die Stellplätze in geeigneter Weise grundbuchamtlich zu sichern. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 300 m Fußweg beträgt.

(3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 2 nicht errichtet werden, wenn

- aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
- das Grundstück zur Anlage von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist oder
- wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

#### **§ 5**

##### **Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

(1) Die Größe der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach § 4 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaV).

(2) Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(3) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKW's mindestens 5 m, einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

(4) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(5) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.

## § 6

### Ablösung der Stellplatz- und Garagenpflicht

(1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Stadt.

(2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(4) Der Ablösungsbetrag wird im Stadtteil Bad Staffelstein pauschal auf 4.000,-- Euro pro Stellplatz, in den übrigen Stadtteilen pauschal auf 2.500,-- Euro pro Stellplatz festgelegt.

(5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

(6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

## § 7

### Abweichungen

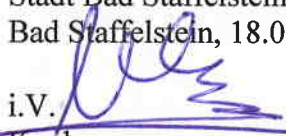
Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 70 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

## § 8

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntgabe in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen und deren Ablösung vom 03.11.1993 außer Kraft.

Stadt Bad Staffelstein  
Bad Staffelstein, 18.09.2002

i.V.   
K o h m a n n  
Zweiter Bürgermeister



## Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsmittel	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon f. Besucher in v. H.
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser	1—2 Stpl. je Wohnung	—
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je angefangene 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche, jedoch mind. 1 Stpl. und höchstens 2 Stpl. je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen <sup>1)</sup>	0,2 Stpl. je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	—
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10—20 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten	10
1.7	Schwesterwohnheime	1 Stpl. je 3—5 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2—4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	20
1.9	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 8—15 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen<sup>2)</sup></b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30—40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stpl. je 20—30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten<sup>3)</sup></b>		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30—40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 1 Stpl. je Laden	75
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 10—20 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	90
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle)	1 Stpl. je 5—10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20—30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10—20 Sitzplätze	90
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	—
5.2	Sportplätze mit Sportstätten mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10—15 Besucherplätze	—
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	—
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10—15 Besucherplätze	—
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200—300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	—
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 5—10 Kleiderablagen	—
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 5—10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10—15 Besucherplätze	—
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld	—
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10—15 Besucherplätze	—

<sup>1)</sup> Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein; dies muß in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen.

<sup>2)</sup> Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz.

<sup>3)</sup> Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 9.2 zu machen.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon f. Besucher in v. H.
5.10	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	—
5.11	Kegelbahnen Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn 2 Stpl. je Bahn	— —
5.12	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze	1 Stpl. je 2—5 Boote	—
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogastrauraumfläche	75
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2—6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75
6.3	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Universitätskliniken	1 Stpl. je 2—4 Betten	50
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 3—4 Betten	60
7.3	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4—6 Betten	60
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 2—4 Betten	25
7.5	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 6—10 Betten	75
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sondervolksschulen	1 Stpl. je Klasse	—
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1,1 bis 1,4 Stellplätze je Klasse	—
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	—
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 3—5 Studierende	—
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Stpl. je 20—30 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.	—
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	—
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. ä.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	—
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe <sup>1)</sup>	1 Stpl. je 50—70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10—30
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufs- plätze <sup>1)</sup>	1 Stpl. je 80—100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	—
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	—
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	—
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen <sup>2)</sup>	5 Stpl. je Waschanlage	—
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3—5 Stpl. je Waschplatz	—
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 2—4 Kleingärten	—
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	—

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Zusätzlich muß ein Stauraum für mindestens 30 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.