

## GEMEINDE STEGAURACH

**S A T Z U N G**  
**für die Festlegung der erforderlichen Anzahl**  
**von Kfz-Stellplätzen und deren Ablösung (StellplS)**  
**vom 26.03.2012**  
**i.d.F.d. 2. ÄndS-StellplS vom 29.11.2016**

Die Gemeinde Stegaurach erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayer. Bauordnung i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende Satzung:

**§ 1**

**Allgemeine Grundsätze**

- (1) Werden nach Inkrafttreten dieser Satzung bauliche Anlagen oder andere Anlagen erstellt oder eine Nutzungsänderung vorgenommen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind im gesamten Gemeindegebiet Stellplätze in einer sich aus § 2 ergebenden Anzahl herzustellen.
- (2) Die Herstellung der Stellplätze hat entweder auf dem bebauten Grundstück oder auf einem in der Nähe gelegenen geeigneten privaten Grundstück zu erfolgen, für welches ein Verfügungs- und Nutzungsrecht nachgewiesen wird.
- (3) Die bereits vorhandenen bzw. noch herzustellenden Stellplätze sind bei Einreichung eines Bauantrages bzw. vor einer entsprechenden Änderung des Wohnraumes über die Gemeinde Stegaurach dem Landratsamt Bamberg unter Vorlage eines amtlichen Lageplanes (Maßstab 1:1000) nachzuweisen.

**§ 2**

**Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

- (1) <sup>1</sup> Für jede Wohnung muss mindestens ein Stellplatz nachgewiesen werden. <sup>2</sup> Maßgebend für die Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl ist neben Satz 1 die jeweilige Wohnfläche, die nach der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) Teil IV i.V.m. der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen ist. <sup>3</sup> Pro Wohneinheit ist je angefangene 50 qm Wohnfläche ein Stellplatz nachzuweisen, d.s.
 

- bis 50 qm Wohnfläche.....	1 Stellplatz
> 50 qm bis < 100 qm Wohnfläche .....	2 Stellplätze
> 100 qm bis < 150 qm Wohnfläche .....	3 Stellplätze
> 150 qm bis < 200 qm Wohnfläche .....	4 Stellplätze usw.
- (2) Bei einem Mehrfamilienwohnhaus ist die erforderliche Stellplatzzahl entsprechend Absatz 1 zu ermitteln.
- (3) Die erforderliche Stellplatzanzahl bei sonstigen baulichen Anlagen richtet sich nach den in der Anlage festgelegten Richtzahlen, die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3**

**Richtzahlen**

<sup>1</sup> Die in der Anlage festgelegten Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. <sup>2</sup> Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

**§ 4**

**Gestaltung und Ausstattung der Stellplätze**

- (1) Statt der Stellplätze können auch Garagen errichtet werden.
- (2) Für die Größe der einzelnen Stellplätze gelten die Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

- (3) Die Stellplätze sind mit einer befestigten Decke und mit dem technisch notwendigen Unterbau herzustellen, wobei insbesondere der Zufahrtbereich weitestgehend wasserdurchlässig gestaltet werden sollte.

### **§ 5 Stauraum**

- (1) Der Stauraum vor Garagen kann nicht als Stellplatz angegeben werden.
- (2) <sup>1</sup> Zwischen offenen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen keine Zu- und Abfahrten gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV eingehalten werden, soweit dadurch die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. <sup>2</sup> Für die Stützpfeiler der offenen Garagen sind jedoch mindestens 1,00 m Grenzabstand und für das Dach ist mindestens 0,30 m Grenzabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

### **§ 6 Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht durch die Gemeinde**

- (1) Kann der nach Art. 47 BayBO Verpflichtete die Erfüllung seiner Stellplatz- und Garagenbaupflicht gem. § 2 und 3 dieser Satzung oder der Bayer. Bauordnung nicht nachkommen, so kann aufgrund eines schriftlich begründeten Antrages als Erfüllung auch die Herstellung der Allgemeinheit zugänglicher Stellplätze oder Garagen nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO gestattet werden (Ablösung).
- (2) Vor der Entscheidung über den Antrag ist insbesondere zu prüfen, ob die Ablösung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) <sup>1</sup> Die Höhe des Ablösungsbetrages wird aus dem durchschnittlichen Verkehrswert der Baugrundstücke (Bodenwert und Erschließung) des Bereiches, in dem das Baugrundstück liegt, zuzüglich den durchschnittlichen Herstellungskosten in angemessener Höhe errechnet. <sup>2</sup> Hierbei wird der vom Gutachterausschuss des Landkreises festgesetzte aktuelle Richtwert als Bodenwert angenommen. <sup>3</sup> Je Stellplatz für einen Personenkraftwagen ist hierbei einschl. der dazugehörigen Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrt eine Größe von mindestens 25 qm zugrunde zu legen.
- (4) <sup>1</sup> Mit dem Bauherrn ist für die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht eine Ablösungsvereinbarung abzuschließen. <sup>2</sup> Der Ablösungsbetrag ist mit der Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig und innerhalb von 10 Tagen zu entrichten. <sup>3</sup> Im Falle des Zahlungsverzuges sind Säumniszuschläge in Höhe von 1 v.H. des Rückstandsbetrags je angefangener Monat sowie entsprechende Mahngebühren zu entrichten.

### **§ 7 Ausnahmeregelungen**

Die Gemeinde Stegaurach kann in besonderen Fällen Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung gewähren.

### **§ 8 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. <sup>2</sup> Gleichzeitig tritt die Satzung vom 16.12.1993 außer Kraft.

#### Historie:

- Stellplatzsatzung (StellplS) vom 26.03.2012 (Bekanntmachung: 01.05.2012)
- 1. ÄndS-StellplS vom 29.09.2015 (Bekanntmachung: 01.11.2015)
- 2. ÄndS-StellplS vom 29.11.2016 (Bekanntmachung: 01.03.2017)

## Anlage zu § 2 Abs. 3

## „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“

<b>Nr.</b>	<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze (Stpl.)</b>	<b>hiervon f. Besucher (v.H.)</b>
<b>1.</b>	<b><u>Wohngebäude</u></b>		
1.1	Einfamilienhäuser	§ 2 Abs. 1 der Satzung	--
1.2	Mehrfamilienhäuser	§ 2 Abs. 2 der Satzung	--
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen (siehe Anm.1)	0,2 Stpl. je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	--
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten	10
1.7	Schwesterwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	20
1.9	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime f. Behinderte	1 Stpl. je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75
<b>2.</b>	<b><u>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- u. Praxisräumen</u></b> (siehe Anm. 2)		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 35 qm Hauptnutzfläche, Näheres s. Anhang	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume u. dgl.)	1 Stpl. je 25 qm Hauptnutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
2.3	Arztpraxen	1 Stpl. je 25 qm Hauptnutzfläche, Näheres s. Anhang	
<b>3.</b>	<b><u>Verkaufsstätten</u></b> (siehe Anm. 2 und 3)		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser ohne Supermarkt	1 Stpl. je 35 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 1 Stpl. je Laden	75
3.2	Verbrauchermärkte	1 Stpl. je 25 qm Verkaufsnutzfläche	90
3.3	Lebensmittelmärkte	je nach Größe, Näheres s. Anhang	
<b>4.</b>	<b><u>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</u></b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	Mehrzweckhallen von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Besucher; entspricht 1 Stpl. je 15 qm Hallenfläche	
4.3	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspielhäuser, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 7 Sitzplätze	90
4.4	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90
4.5	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	90
<b>5.</b>	<b><u>Sportstätten</u></b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche	--
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	--
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche	--

5.4	Spiel-, Sport- sowie Eislaufhallen mit Besucherplätze	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	--
5.5	Tennisplätze mit Besucherplätze	2 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 2 Stpl. je 7 Besucherplätze	--
5.6	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	--
5.7	Kegelbahnen Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn 2 Stpl. je Bahn	--
5.8	Squashanlagen	1 Stpl. je Spielfeld, bei Restaurantbetrieb Zuschlag nach 6.1	
5.9	Fitnesscenter	1 Stpl. je 3 Geräte	
<b>6.</b>	<b><u>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</u></b>		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 5 Sitzplätze, mindestens 1 Stpl. je 10 qm Nettogastraumfläche	75
6.2	Biergärten	1 Stpl. je 7 Sitzplätze	
6.3	Diskotheken/Tanzlokale/ Stehlokale u. ä.	4 Stpl. je 10 qm Nettogastraumfläche	
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Betten, für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75
6.5	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75
<b>7.</b>	<b><u>Krankenanstalten</u></b>		
7.1	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4 Betten	60
7.2	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten f. langfristig Kranke	1 Stpl. je 2 Betten	25
7.3	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 6 Betten	75
<b>8.</b>	<b><u>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</u></b>		
8.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sonderschulen	1,5 Stpl. je Klasse	--
8.2	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	2 Stpl. je Gruppe	--
8.3	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stpl. je 20 qm Hauptnutzfläche	--
8.4	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u.ä.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	--
<b>9.</b>	<b><u>Gewerbliche Anlagen</u></b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe (siehe Anm. 4)	1 Stpl. je 50 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	15
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	--
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	5 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	--
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	--
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen (siehe Anm. 5)	5 Stpl. je Waschanlage	--
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	--
<b>10.</b>	<b><u>Verschiedenes</u></b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	--
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 qm Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	

**Anmerkungen:**

- Anm. 1: Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein; dies muss in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen.
- Anm. 2: Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u.ä. bleiben außer Ansatz
- Anm. 3: Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 9.2 zu machen
- Anm. 4: Der Stellplatzbedarf ist i.d.R. nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
- Anm. 5: Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 15 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

**Anhang zu den Stellplatzrichtlinien**

zu Punkt 2.1	Büro-, Verwaltungsräume und dazugehörige Besprechungsräume (= HNF)	Regel 1 Stellplatz je 35 qm HNF oder 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte
	bei Möblierungsnachweis: Büros mit einer Fläche von ca. 10 qm HNF pro Arbeitsplatz	1 Stellplatz je 30 qm HNF
	ca. 15 qm HNF pro Arbeitsplatz	1 Stellplatz je 35 qm HNF
	ca. 20 qm HNF pro Arbeitsplatz	1 Stellplatz je 40 qm HNF
zu Punkt 2.3	Praxen	Regel 1 Stellplatz je 25 qm HNF
	Arztpraxen mit Therapiepersonal, Praxismgemeinschaften oder kleinräumige Praxen	1 Stellplatz je 25 qm HNF
zu Punkt 3.3	Lebensmittelmärkte	bis 200 qm 1 Stellplatz je 30 qm VF
		bis 400 qm 1 Stellplatz je 25 qm VF
		bis 700 qm 1 Stellplatz je 20 qm VF
		bis 1.000 qm 1 Stellplatz je 15 qm VF
		über 1.000 qm 1 Stellplatz je 10 qm VF

HNF = Hauptnutzfläche VF = Verkaufsfläche