

**Satzung  
für die Festlegung der erforderlichen Anzahl  
von KFZ-Stellplätzen, deren Ablösung und Ge-  
staltung  
(Stellplatzsatzung)**

**vom 05.08.2022**

Die Stadt Baunach erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4, Art. 47 und Art. 79 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung

---

**§ 1**

**Allgemeine Grundsätze / Geltungsbereich**

---

(1) Werden bauliche Anlagen oder andere Anlagen erstellt, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Stellplätze in einer sich aus § 2 ergebenden Anzahl herzustellen. Das Gleiche gilt für die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Nutzung, sofern hierdurch ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird.

(2) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Baunach einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

---

**§ 2**

**Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

---

(1) Für jede Wohnung müssen mindestens einer und höchstens vier Stellplätze nachgewiesen werden.

(2) Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze beträgt

- a) je Wohnung mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz
- b) je Wohnung mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Stellplätze
- c) je Wohnung mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche drei Stellplätze
- d) je Wohnung mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche vier Stellplätze

(3) Bei der Erweiterung von bestehenden Wohngebäuden sind je neu geschaffener Wohnung Stellplätze nach Abs. 2 nachzuweisen. Bei Bestandsgebäuden, bei denen durch die Errichtung insbesondere von Erkern, Dachgauben und Wintergärten eine Vergrößerung der Wohnfläche erreicht wird, erfolgt keine Neuberechnung der Stellplatzanzahl.

(4) Die erforderliche Stellplatzanzahl bei sonstigen baulichen Anlagen richtet sich nach der beigefügten Aufstellung, die Bestandteil dieser Satzung ist. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma fünf oder größer ist, andernfalls ist abzurunden.

(5) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

(6) Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel nach Abs. 4 auf eine ganze Zahl festzustellen.

(7) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen.

---

**§ 3**

**Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze**

---

(1) Anstelle der Stellplätze können Garagen errichtet werden, sofern nicht Festsetzungen eines Bebauungsplanes entgegenstehen.

(2) Stellplätze sind grundsätzlich über eine gemeinsame, maximal sechs Meter breite Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(3) Vor Garagen ist ein offener Stauraum von mindestens fünf Metern Länge auf dem Grundstück einzuhalten. Dieser Stauraum darf nicht als Stellplatz ausgewiesen werden. Dies gilt nicht bei überdachten Stellplätzen bzw. Carports.

(4) Stellplätze sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Rasengittersteine, Schotter- oder Pflasterterrassen) anzulegen.

(5) Die Flach- oder Pultdachflächen von Garagenanlagen mit mehr als vier Stellplätzen müssen begrünt werden. Stellplatzanlagen mit mehr als neun Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist für je zehn Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.

---

**§ 4**

**Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht durch die Gemeinde**

---

(1) Kann der nach Art. 47 BayBO Verpflichtete der Erfüllung seiner Stellplatz- und Garagenbaupflicht nach § 2 der Satzung oder der BayBO 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 BayBO gestattet werden (Ablösung). Zu den allgemein zugänglichen Stellplätzen gehören auch Parkstreifen und Parkbuchten an öffentlichen Straßen.

(2) Vor der Entscheidung über den Antrag ist insbesondere zu prüfen, ob die Ablösung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierzu zählt insbesondere ausreichend vorhandener

öffentlicher Parkraum für die Allgemeinheit in näherer Umgebung des Grundstücks.

(3) Die Höhe des Ablösungsbetrages wird aus dem durchschnittlichen Verkehrswert der Baugrundstücke (Bodenwert und Erschließung) des Bereiches, in dem das Baugrundstück liegt, zuzüglich der durchschnittlichen Herstellungskosten errechnet. Je Stellplatz für einen Personenkraftwagen ist hierbei einschl. der dazugehörigen Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrt eine Größe von 25 m<sup>2</sup> zugrunde zu legen.

(4) Der so errechnete Ablösebetrag beläuft sich für die  
- Gemarkung Baunach je Stellplatz auf 4.500,00 €.  
- Gemarkungen Daschendorf, Dorgendorf, Priegendorf, Reckenneusig und Appendorf (für die Stadtteile Godeldorf/Godelhof) je Stellplatz auf 3.000,00 €.

(5) Mit dem Bauherrn ist für die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht eine Ablösungsvereinbarung abzuschließen. Der Ablösungsbetrag ist mit der Zustellung des Baugenehmigungsbescheides des Landratsamtes Bamberg zur Zahlung fällig.

(6) Die Ablösebeträge für notwendige Stellplätze werden gemäß Art. 47 Abs. 4 BayBO verwendet.

---

## **§ 5 Abweichungen**

---

Von Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

---

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 3 dieser Satzung

errichtet.

---

## **§ 7 Inkrafttreten**

---

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung vom 04.11.1992, geändert durch Satzung vom 10.01.2001, außer Kraft.

Baunach, den 05.08.2022  
STADT BAUNACH  
gez. Roppelt  
Erster Bürgermeister

*Diese Satzung wurde am 26. August 2022 amtlich bekannt gemacht und ist am 02. September 2022 in Kraft getreten.*

## Anlage zur Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von KFZ-Stellplätzen, deren Ablösung und Gestaltung (Stellplatzsatzung) vom 05.08.2022

Aufstellung gemäß § 2 Abs. 4 der Satzung

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser	§ 2 Abs. 1 – 3 der Satzung	--
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	§ 2 Abs. 1 – 3 der Satzung	--
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen <sup>1</sup>	0,2 Stellplätze je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	--
1.5	Kinder- und Jugendheime	1 Stellplatz je 10 Betten, mind. jedoch 2 Stellplätze	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 3 Betten	10
1.7	Schwesternwohnheime	1 Stellplatz je 3 Betten, mind. jedoch 3 Stellplätze	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mind. jedoch 3 Stellplätze	20
1.9	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stellplatz je 8 Betten, mind. jedoch 3 Stellplätze	75
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen<sup>2</sup></b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, etc.)	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mind. jedoch 3 Stellplätze	75
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten<sup>2,3</sup></b>		
3.1	Laden-, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, mind. jedoch 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Fachmarktzentren, Lebensmittelmärkte	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	90
3.3	Getränkemärkte	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche (ohne Leergutlager)	75
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspielhäuser, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	--
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	--
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	--
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	--
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	--
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 5 – 10 Kleiderablagen	--
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 5 – 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	--
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stellplätze je Spielfeld	--
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	--
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	--

5.11	Kegelbahnen, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	--
5.12	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze	1 Stellplatz je 2 Boote	--
<b>6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>			
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche	75
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Betten, für zugehörige Gaststätten Zuschlag nach Nr. 6.1	75
6.3	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten	75
<b>7 Krankenanstalten</b>			
7.1	Universitätskliniken	1 Stellplatz je 2 Betten	50
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 3 Betten	60
7.3	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	50
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige Kranke	1 Stellplatz je 2 Betten	25
7.5	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stellplatz je 6 Betten	75
<b>8 Schulen, Einrichtungen für Jugendförderung</b>			
8.1	Grund-, Mittel- und Sonderschulen	1 Stellplatz je Klasse	--
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufs- und Berufsfachschulen	1,4 Stellplätze je Klasse	--
8.3	Sonder- und Förderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 SchülerInnen	--
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stellplatz je 3 Studierende	--
8.5	Kindertagesstätten (Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort)	1 Stellplatz je 20 Kinder, mind. jedoch 2 Stellplätze	--
8.6	Jugendfreizeitheime	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	--
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	--
<b>9 Gewerbliche Anlagen</b>			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe <sup>4</sup>	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder 3 Beschäftigte	--
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze <sup>4</sup>	1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	--
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- / Reparaturstand	--
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stellplätze je Pflegeplatz	--
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen <sup>5</sup>	5 Stellplätze je Waschanlage	--
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	5 Stellplätze je Waschplatz	--
<b>10 Verschiedenes</b>			
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 2 Kleingärten	--
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, mind. jedoch 10 Stellplätze	--

<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 o.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

<sup>4</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>5</sup> Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 30 Kraftfahrzeuge vorhanden sein