



**Satzung über die Herstellung
von Garagen und Stellplätzen
(Garagen-, Fahrradabstell- und Stellplatzsatzung –
GaStS)**

vom 31.05.2018

Präambel

Die Stadt Baiersdorf erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2131-1-I), zuletzt geändert durch Art.78 Abs.4 Bayerisches Wassergesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) folgende Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen-, Fahrradabstell- und Stellplatzsatzung GaStS):

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die Herstellung und Bereithaltung von genehmigungspflichtigen, genehmigungsfrei gestellten und verfahrensfreien Garagen und Carports (offene Garagen), Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplätze) und Fahrradabstellplätzen. Sie gilt zudem für deren Nachweis und deren Ablösung gemäß Art. 47 BayBO.
2. Diese Satzung gilt nicht, soweit in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen getroffen werden.

§ 2

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen, Garagen und Carports (offene Garagen) und Fahrradabstellplätzen

1. Stellplätze sind entsprechend den Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung herzustellen und in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Eine Versiegelung ist zu vermeiden. Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, geschlossenen und offenen Garagen sind unversiegelt bzw. ökologisch verträglich mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenschotter, Rasenwaben etc.) anzulegen. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein (keine gefangenen Stellplätze).



2. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 0.5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Die Vorschriften des AGBGB sind hierbei zum Pflanzenabstand zu beachten.

3. Zwischen Garagen/ Carports und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mind. 5 m einzuhalten. Der Stauraum wird hierbei nicht als notwendiger Stellplatznachweis anerkannt.

Im Einzelfall kann eine Reduzierung des Stauraums auf 3 Meter ausgesprochen werden, sofern keine Bedenken bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bestehen. Eine Reduzierung des Stauraums ist insbesondere dann denkbar, wenn die Carports seitlich offen sind beziehungsweise die geschlossene Garage durch ein elektrisches Tor bedienbar ist. Die Entscheidung über eine Abweichung vom 5 Meter Stauraum wird nach den örtlichen individuellen Verhältnissen ausgesprochen.

Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf auch nicht durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

4. Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein und können grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Vom Stellplatzbedarf müssen grundsätzlich 10 % zusätzlich für Besucher vorgesehen werden.

5. Fahrradabstellplätze sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen erreichbar und gut zugänglich sein. Sie sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Bauvorhabens angeordnet werden. Jeder einzelne Fahrradabstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Fahrradabstellplätze sollen mit Fahrradständern ausgerüstet werden, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen. Fahrradabstellplätze bei Mehrfamilienhäusern, Gewerbegebieten und Sondergebieten sollen überdacht sein. Fahrradabstellplätze sollen so ausreichend groß sein, dass auch Fahrradanhänger und Lastenfahrräder Platz zum Abstellen finden. Fahrradabstellplätze sollen mit elektrischer Energie versorgt sein, damit E-Bikes aufgeladen werden können.

§ 3

Anzahl der Garagen, Carports und Stellplätze und Fahrradabstellplätze

1. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze wird im Einzelfall gemäß der Richtzahlenliste (Anlage 1) festgelegt, die Bestandteil dieser Satzung ist.

2. Nach der jeweiligen Nutzung ist die Stellplatzzahl rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch arithmetische Auf- bzw. Abrundung



auf eine ganze Zahl festzulegen. Die jeweiligen Stellplatzzahlen sind getrennt zu ermitteln und entsprechend zu addieren.

3. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

4. Für Freiflächenbewirtschaftung (im Zusammenhang mit einem gastronomischen Betrieb) wird kein zusätzlicher Stellplatz gefordert, soweit die Fläche für die Freiflächenbewirtschaftung 50 % der Innenbewirtschaftungsfläche nicht übersteigt, da in diesem Fall von einer wechselnden Belegung auszugehen ist. Darüber hinaus wird pro angefangene 20 m² Freiflächenbewirtschaftung 1 Stellplatz gefordert.

§ 4

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

1. Grundsätzlich hat der Antragsteller die Errichtung des Stellplatzes auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes selbst nachzuweisen. Ist er nicht Eigentümer der Grundstücke, ist die Errichtung des Stellplatzes dinglich zu sichern. Eine Verpflichtung seitens der Stadt Baiersdorf auf Ablösung besteht nicht.

2. Eine Ablösung kommt nicht in Frage, wenn

a) es sich um einen Stellplatznachweis für Wohnungen in einem Wohngebiet gemäß § 30 und 34 BauGB (allgemeines und reines Wohngebiet nach der BauNVO) handelt

oder

b) es sich um Einzelhandelsprojekte mit mehr als 500 qm reiner Verkaufsfläche handelt.

3. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

4. Zur Berechnung der Ablösungssumme für einen KFZ-Stellplatz wird ein Pauschalbetrag –ermittelt durch durchschnittliche Bodenrichtwerte der Grundstücksflächen, den Herstellungskosten und Nebenkosten – festgesetzt (Anlage 2).

5. Die Ablösesumme pro Fahrradabstellplatz beträgt 500 Euro.

6. Die zu errechnende Ablösungssumme wird einen Monat nach Vertragsabschluss fällig.

7. Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 10 Jahren nachweisen, dass sich ein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grund-



stück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsvertrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/10. Nach Ablauf von 10 Jahren seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Baiersdorf, in den Fällen des Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch die Stadt Baiersdorf erteilt werden. Dies ist unter anderem dann denkbar, wenn bei einem Mehrfamilienhausprojekt vom Bauträger ein Carsharing-Projekt umgesetzt wird und davon ausgegangen werden kann, dass durch dieses Angebot sich der tatsächliche Stellplatzbedarf verringert (Nachweis durch Verträge mit den Nutzern).

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Nach den Vorschriften des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer als Bauherr vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der §§ 3 und 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) vom 10.10.2011 außer Kraft.

Baiersdorf, 31.05.2018

Stadt Baiersdorf

Andreas Galster
Erster Bürgermeister



Anlage 1: Richtzahlenliste

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze/ Fahrradabstellplätze	Erläuterung
1	Wohngebäude		
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	2 Stellplätze je Wohnung	Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften sind 2,0 Stellplätze je Wohnung bereitzustellen. Einliegerwohnungen sind als eigenständige Wohnungen zu berücksichtigen. Die Stellplatzzahlen für Einliegerwohnungen werden nach Maßgabe der Richtzahlen gemäß dieser Satzung ermittelt.
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit mehr als drei Wohnungen	Für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungen ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wie folgt zu ermitteln: - für Wohnungen bis 60 m ² 1 Stellplatz, - für Wohnungen ab 61 m ² und bis 150 m ² 2 Stellplätze und - für Wohnungen ab 151 m ² 3 Stellplätze. 2 Fahrradabstellplätze je Wohnung Von dieser Zahl sind	
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stellplatz je Wohnung 1 Fahrradabstellplatz je 4 Wohnungen	Die Wohnungen dürfen ausschließlich durch Personen ab 55 Jahren, die nicht mehr im Berufsleben stehen, genutzt werden. Eine entsprechende dingliche Sicherung durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Baiersdorf ist erforderlich. Indiz für die Nutzung: Betreuungsangebot durch integrierte Sozialstation und Gemeinschaftsräume
1.4	Wochenend- u. Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	



1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 15 Betten, mindestens 2 Stellplätze 1 Fahrradabstellplatz je 3 Betten	
1.6	Studentenwohnheime	1,0 Stellplätze je Wohnung 1 Fahrradabstellplatz je Wohnung	Die Nutzung ausschließlich durch Personen, die an einer (Fach-)Hochschule als Studierende eingeschrieben sind, ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Baiersdorf dinglich zu sichern.
1.7	Schwestern-/Pflegerwohnungen	1 Stellplatz je 4 Betten, mindestens 3 Stellplätze 1 Fahrradabstellplatz je 3 Betten	
1.8	Altenheime, Altenwohnheime, Altenpflgeheime, Wohnheime f. Behinderte	1 Stellplatz je 10 Betten, mindestens 3 Stellplätze 1 Fahrradabstellplatz je 10 Betten	Abgrenzungskriterium zu Ziffer 1.3: Keine abgeschlossenen Wohneinheiten
2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 35 qm Nutzfläche, mindestens 1 Stellplatz 1 Fahrradabstellplatz je 100 qm Nutzfläche, mindestens 2 Fahrradabstellplätze	
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z. B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Ambulanzen)	1 Stellplatz je 25 qm Nutzfläche, mindestens 2 Fahrradabstellplätze	
2.3	Sonderpraxen	1 Stellplatz je 25 qm Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze	Sonderpraxen sind z. B. Heilpraktiker, Psychologen o. ä. mit reiner Be-



		1 Fahrradabstellplatz je 50 qm Nutzfläche	stellpraxis. Eine Arztpraxis (auch Facharzt/Zahnarzt) fällt auch bei Behandlung nur nach Terminvereinbarung grds. Unter Ziffer 2.2.
3	Läden, Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser, Bau- und Gartenmärkte, Getränkemärkte	1 Stellplatz je 35 qm Verkaufsfläche, mindestens 1 Stellplatz je Laden 1 Fahrradabstellplatz je 150 qm Verkaufsfläche, mindestens 2 Fahrradabstellplätze	Verkaufsfläche in diesem Sinne ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schau Fenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Es findet keine Unterscheidung zwischen Innen- und Außenverkaufsflächen statt. Eine sog. Ladenstraße wird mit der Hälfte ihrer Fläche in Abzug gebracht.
3.2	Verbrauchermärkte, Lebensmitteldiscountmärkte, Einkaufszentren, Nahversorgungszentren	1 Stellplatz je 15 qm Verkaufsfläche, mindestens 1 Stellplatz je Laden 1 Fahrradabstellplatz je 150 qm Verkaufsfläche, mindestens 5 Fahrradabstellplätze	
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze 1 Fahrradabstellplatz je 10 Sitzplätze	
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Kino, Vortragsäle)	1 Stellplatz je 7,5 Sitzplätze 1 Fahrradabstellplatz je 7,5 Sitzplätze	
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 25 Sitzplätze	



		1 Fahrradabstellplatz je 25 Sitzplätze	
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplatz)	1 Stellplatz je 300 qm Sportfläche 1 Fahrradabstellplatz je 250 qm Sportfläche	
5.2	Sportplätze mit Besucherplätzen und Sportstadien	1 Stellplatz je 300 qm Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 12,5 Besucherplätze 1 Fahrradabstellplatz je 300 qm Sportfläche, zusätzlich 1 Fahrradabstellplatz je 50 Besucherplätze	
5.3	Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 qm Hallenfläche 1 Fahrradabstellplatz je 100 qm Hallenfläche	
5.4	Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 qm Hallenfläche 1 Fahrradabstellplatz je 100 qm Hallenfläche	
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld 1 Fahrradabstellplatz je Spielfeld	
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 12,5 Besucherplätze 1 Fahrradabstellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Fahrradabstellplatz je 25 Besucherplätze	
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Anlage 5 Fahrradabstellplatz je 2 Bahnen	
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn 1 Fahrradabstellplatz je 5 Boote	
5.12	Fitnessstudio	1 Stellplatz je 25 qm Nutzfläche	Die Nutzfläche ist, soweit vorhanden, von der Nutz-



		1 Fahrradabstellplatz je 100 qm Nutzfläche	fläche für einen Gastronomiebereich abzugrenzen; dessen Stellplatzbedarf ist nach Ziffer 6.1 gesondert zu ermitteln. Dies gilt für besondere sportliche Nutzungen nach Ziffern 5.9, 5.10, 5.12 und 5.16 entsprechend.
5.14	Solarium	1 Stellplatz je 2 Liegen 1 Fahrradabstellplatz je 4 Liegen	
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten ab 35 qm Bruttogastraumfläche oder 13 Sitzplätze	1 Stellplatz je 10 qm Nettogastraumfläche 1 Fahrradabstellplatz je 25 qm Nettogastraumfläche	Bruttogastraumfläche in diesem Sinne ist der gesamte Gastraum ohne Nebenräume. Nettogastraumfläche ist die Fläche, die zum Verzehr von Speisen und/oder Getränken bestimmt ist. Eine Mischnutzung auch für andere Zwecke führt nicht zu einer Reduktion der Nettogastraumfläche.
6.2	Kleingastronomie/Imbiss bis maximal 35 qm Bruttogastraumfläche und nicht mehr als 12 Sitzplätze	1 Stellplatz	
6.3	Außengastronomie, Biergärten, Freischrankflächen	1 Stellplatz je 15 qm Freischrankfläche 1 Fahrradabstellplatz je 15 qm Nettogastraumfläche	Wenn ein Stellplatzbedarf nach Ziffer 6.1 besteht, ist der Stellplatzbedarf für die Freischrankfläche aufgrund von Wechselnutzung von diesem Stellplatzbedarf mit umfasst, soweit die Freischrankfläche nicht größer als die Nettogastraumfläche ist. Ziffer 6.3 gilt dann nur für die darüber hinaus gehende Freischrankfläche. Diese Privilegierung gilt nur solange und soweit Stellplätze tatsächlich hergestellt oder abgelöst sind.
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und sonstige Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 4 Betten, zusätzlich bei Gastronomie Stellplätze nach Ziffer 6.1 bzw. 6.2, zusätzlich für Tagungsräume 1 Stellplatz je 35 qm Nutzfläche	



		1 Fahrradabstellplatz je 15 Betten, zusätzlich bei Gastronomie Fahrradabstellplätze nach Ziffer 6.1 bzw. 6.2, zusätzlich für Tagungsräume 1 Fahrradabstellplatz je 35	
6.5	Boarding-Haus	1 Stellplatz je Appartement, zusätzlich bei Gastronomie Stellplätze nach Ziffer 6.1 bzw. 6.2, zusätzlich für Tagungsräume 1 Stellplatz je 35 qm Nutzfläche 1 Fahrradabstellplatz je 4 Appartements, zusätzlich bei Gastronomie Fahrradabstellplätze nach Ziffer 6.1 bzw. 6.2, zusätzlich für Tagungsräume 1 Fahrradabstellplatz je 35 qm Nutzfläche	
7	Bildungseinrichtungen und Einrichtungen der Jugendförderung		
7.1	Allgemein bildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung, Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 8 Schüler über 18 Jahre 1 Fahrradabstellplatz je 5 Schüler	
7.2	Hochschulen, Fachhochschulen	1 Stellplatz je 3 Studierende; Im Innenstadtbereich 1 Stellplatz je 5 Studierende 1 Fahrradabstellplatz je 3 Studierende	Soweit die Bezugsgröße „Studierende“ hinsichtlich der Nutzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils unpassend ist (Forschungs- und Laborgebäude etc.), richtet sich der Stellplatzbedarf analog Ziffer 2.1 bzw. Ziffer 2.4
7.3	Kindergärten, Kindertageseinrichtungen	1 Stellplatz je Gruppe 1 Fahrradabstellplatz je 5 Kinder	



7.4	Kinderkrippen	1 Stellplatz je 5 Kinder 1 Fahrradabstellplatz je 5 Kinder	
8	Gewerbliche Anlagen		
8.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stellplatz je 60 qm Hauptnutzfläche, mindestens 1 Stellplatz 1 Fahrradabstellplatz je 100 qm Hauptnutzfläche	
8.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 Stellplatz je 90 qm Hauptnutzfläche, mindestens 1 Stellplatz; unter 90 qm kein Stellplatzbedarf, wenn kein eigenständiger Arbeitsplatz vorhanden ist 1 Fahrradabstellplatz je 500 qm Hauptnutzfläche	
8.3	Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 80 qm Hauptnutzfläche 1 Fahrradabstellplatz je 250 qm Hauptnutzfläche	
8.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand 1 Fahrradabstellplatz je 4 Wartungs- oder Reparaturstände	Ein bloßer Reparaturannahmestand (nur Fahrzeugannahme, keine Wartungs- oder Reparaturarbeiten) löst keine Stellplatzpflicht aus; der Wartungs- oder Reparaturstand selbst ist kein notwendiger Stellplatz.
8.5	Tankstellen mit Kfz-Pflegeplätzen	8 Stellplätze je Kfz-Pflegeplatz 1 Fahrradabstellplatz je 4	



Anlage 2: Kalkulation Stellplatzablöse

Fläche pro Stellplatz: 3,0 m x 5,0 m = 15 m²
Bodenrichtwert: 320,00 €

Grunderwerb
320,00 € x 15 m² = 4.800,00 €

Herstellung der Stellplätze:

Erdaushub T= 45 cm
60 €/m³ x 5,4 m³ = 324,00 €

Einfassung aus Betonleistensteinen 8 cm x 30 cm x 100 cm
in Beton versetzen
36 €/m² x 16 m² = 576,00 €

Schottertragschicht D= 30 cm
20 €/m² x 15 m² = 300,00 €

Betonpflaster versickerungsfähig 20 cm x 20 cm x 10 cm auf Splittbett setzen
60 €/m² x 15 m² = 900,00 €

6.900,00 €

15 % Notar- und Nebenkosten 1.035,00 €

Kalkulierte Ablösesumme: 7.935,00 €

Alle Preise sind Bruttopreise und aus der Ausschreibung
"Unterhaltsausschreibung 2018/2019" entnommen.

Stadt Baiersdorf, 22.01.2018

Tech. Bauamt