

Satzung (ENTWURF, *Änderungen zur bestehenden Satzungen sind rot*)  
über die Herstellung von Stellplätzen, Fahrradabstellplätzen und deren  
Ablösung  
(Stellplatz- und Garagensatzung)

Vom xx.xx.2025

Die Stadt Bad Staffelstein erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 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) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist; ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Die Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen bis zum Abschluss der in Absatz 1 genannten, die (Ab-)Stellplatzpflicht auslösende Maßnahme benutzbar sein.

**§ 3  
Anzahl der Garagen und Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 1 zu dieser Satzung. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.

*(Die bisherige Regelung in Abs. 2 zu Lkw-Stellplätzen entfällt, der bisherige Abs. 2 Satz 2 wird zu § 4 Abs. 4)*

- (2, *bisher Abs. 4*) Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs erfolgt getrennt nach Nutzungseinheiten. 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.

*(Die bisherige Regelung in Abs. 3 zu Stellplätzen für Busse entfällt)*

- (3) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch **Fahrradfahrer zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen herzustellen.**
- (5) 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.
- (6) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
- (7) Innerhalb der Ermäßigungszone (Anlage 2) beträgt die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge 50/100 der jeweils notwendigen Stellplatzzahl. Von der Ermäßigung ausgenommen sind Gaststätten mit bis zu 15 m<sup>2</sup> Nettogastraumfläche, Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle, Wohnnutzungen und Freischankflächen. Die Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung.

#### § 4

#### Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (**Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO**).
- (2) Die Stellplätze können auch auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe hergestellt werden. In diesem Fall sind die Stellplätze für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern (**Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO**). Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung **der dort nachgewiesenen Stellplätze zum Baugrundstück nicht mehr als 200 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 überwiegendes öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.
- (4) Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden (**bisher § 3 Abs. 2 Satz 2**)

## **§ 5** **Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen**

- (1) Ein notwendiger Einstellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die lichte Breite eines Einstellplatzes muss mindestens betragen
  1. 2,30 m, wenn keine Längsseite,
  2. 2,40 m, wenn eine Längsseite,
  3. 2,50 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
  4. 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.

*(Bisher stand hier der Verweis auf die aktuell gleichlautende Regelung in § 4 Abs. 1 GaStellV)*

- (2) *(Bisheriger Satz 1, Pflicht zur Bepflanzung der Stellplätze entfällt)* Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

*(Der bisherige Abs. 3 zur Pflanzung eines Laubbaums für je 8 Stellplätze entfällt).*

- (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) Besucherparkplätze 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.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird im Stadtteil Bad Staffelstein pauschal auf € 4.000,-- pro Stellplatz, in den übrigen Stadtteilen pauschal auf € 2.500,-- 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 Grund-

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

## **§ 7 Abweichungen**

Weiter können von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO bei verfahrensfreien Vorhaben von der Stadt, im Übrigen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden (Art. 63 Abs. 3 BayBO). *(Die - geänderte - Regelung zu Freischankflächen im bisherigen Satz 2 wurde in Nr. 7.1 der Anlage 1 aufgenommen)*

## **§ 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 08.05.2023 außer Kraft.

Stadt Bad Staffelstein  
Bad Staffelstein, xx.xx.2025

Schönwald  
Erster Bürgermeister