

Satzung über die Ermittlung, Herstellung und Bereithaltung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und deren Ablöse der Gemeinde Geiselbach (Stellplatzsatzung)

Auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung regelt die Ermittlung, Herstellung und Bereithaltung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (nachfolgend „Stellplätze“), sowie deren Nachweis und Ablösung.
- (2) Diese Satzung gilt für das Gemeindegebiet Geiselbach mit Ausnahme der Gebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben insoweit Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

- (1) Für Vorhaben gem. Art. 47 Abs. 1 BayBO sind Stellplätze dauerhaft herzustellen bzw. nachzuweisen. Die Stellplätze sind an das jeweilige Objekt gebunden.
- (2) Die Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück oder nach Maßgabe des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf einem Grundstück in der Nähe herzustellen.
- (3) Die dauerhafte Erhaltung ist dabei grundbuchrechtlich zu sichern (Doppelsicherung).

§ 3 Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der Anlage 1 zu dieser Satzung.
- (2) Für Nutzungen, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist der Bedarf an Anlehnungen an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.
- (3) Ergibt sich nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände (z.B.: Anzahl der Beschäftigten) für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, kann die Anzahl der Stellplätze auf Antrag verringert werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten.
- (5) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser auf die nächste ganze Zahl abzurunden.

§ 4 Ablöse

- (1) Sollte der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze durch den Bauherren nicht möglich sein, kann auf Antrag die Verpflichtung auch durch Abschluss eines Ablösungsvertrags erfolgen.
- (2) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen des Gemeinderats. Eine Entscheidung erfolgt im Einzelfall.
- (3) Der Ablösevertrag ist vor der Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.
- (4) Der Ablösebetrag für einen Stellplatz wird auf 10.000 € pro Stellplatz festgesetzt.
- (5) Der Ablösebetrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Ablösebetrag 14 Tage nach Baubeginn fällig.

§ 5 Abweichungen

Abweichungen von dieser Satzung sind gem. Art. 63 BayBO möglich.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Geiselbach den, 01.10.2025

Gez.

Marianne Krohnen

1. Bürgermeisterin

**Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung
der Gemeinde Geiselbach vom 09.09.2025**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zusätzliche Stellplätze für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	Bis zu einer Größe von 50 m ² : 1 Stellplatz, über 50 m ² : 2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	-
1.2	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.1	Warten- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Schulaulen)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Zusätzliche Stellplätze für Besucher in %
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.2	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche	-
5.3	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75
7.	Gewerbliche Anlagen		
7.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ , oder je 3 Beschäftigte	10
7.2	Lagerräume, -plätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ¹⁾ , oder je 3 Beschäftigte	-
7.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-

¹⁾ NUF = Nutzfläche nach DIN 277