

Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen

(Garagen- und Stellplatzsatzung-GaStS)



Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung-GaStS)

Die Stadt Kelheim erlässt aufgrund des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) folgende Satzung:

§1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet, einschließlich aller Ortsteile, soweit sich nicht aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes etwas anderes ergibt.

Die Satzung gilt für Garagen und Stellplätze (Art. 47 BayBO, Art. 2 Abs. 8 BayBO), deren Nachweis gemäß der Bayerische Bauordnung erforderlich ist, soweit nicht in Bebauungsplänen Sonderregelungen bestehen.

§2 Stellplätze und Garagen

1. Zahl der Stellplätze und besondere Bestimmungen

- 1.1 Die Anzahl der auf Grund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach den in der Anlage 1 festgelegten Richtzahlen zu berechnen.
- 1.2 Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. 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.
- 1.3 Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- 1.4 Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- 1.5 Werden bauliche oder andere Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter



Beschaffenheit herzustellen. Anzahl und Größe der Stellplätze richten sich nach der Art der vorhandenen und zu erwartenden Benutzer und Besucher der Anlagen.

1.6 Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Abrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

1.7 Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

2. Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

2.1 Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder aufzustellen.

2.2 Stellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

2.3 Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

2.4 Es ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkws sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

§3 Herstellung und Ablösung

1. Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

1.1 Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück

1.2 Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder

1.3 Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).



2. Die Höhe der Ablösebeiträge bemisst sich für die

	Beherbergung, Wohnen, Büro u. Verwaltung	Sonstiges
Zone 1	7.000,- €	2.000,- €
Innenstadt		
Zone 2	5.000,- €	5.000,- €
restl. Stadtgebiet und Ortsteile		

3. Die Zoneneinteilung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan, der als Anlage 2 Bestandteil der Satzung ist.

§4 Ablösebetrag

Nach Art. 47 BayBO herzustellende Garagen und Stellplätze können nach Maßgabe des Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO bei Vorhaben in der Zone 1 mit 7.000,- bzw. 2.000,- € und in der Zone 2 mit 5.000,- bzw. 5.000,- € abgelöst werden. Der jeweilige Ablösebetrag wird durch Multiplikation des vorstehenden Ablösebetrages mit der nach § 2 ermittelten Stellplatzzahl errechnet.

§5 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Kelheim erteilt werden. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Stadt Kelheim (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

§6 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 1–3 verstößt.

§7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom 28. Mai 2008 i. d. F. vom 29. Juli 2010 außer Kraft.

Kelheim, 19. Mai 2021

Christian Schweiger
Erster Bürgermeister



Anlage 1

zur Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)

Richtzahlenliste			
Nr.	Verkehrsquelle	Stellplatzzahl (ST) incl. Besucherstellplätze	
		Zone 1 Innenstadt	Zone 2 restl. Stadtgebiete und Ortsteile
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	2 St/Haus	2 St/Haus
	je Einliegerwohnung	1 St	1 St
1.2.1	Mehrfamilienhäuser je Wohnung		
	bis 40 m ²	1,75 St	1,75 St
	ab 40 m ²	2,25 St	2,25 St
1.2.2	Mehrfamilienhäuser im sozialen Wohnungsbau		
	bis 40 m ²	1,25 St	1,25 St
	ab 40 m ²	1,75 St	1,75 St
1.3	altersgerechte Wohnungen		
	bis 40 m ²	1,75 St	1,75 St
	ab 40 m ²	2,25 St	2,25 St
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	2 St/WE	2 St/WE
1.5	Kinder- und Jugendheime	1 St je 10 Betten, jedoch mind. 3 St.	1 St je 10 Betten, jedoch mind. 3 St.
1.6	Studentenwohnheime	1 St/2 Betten	1 St/2 Betten
1.7	Wohnheim für Pflegepersonal	1 St/2 Betten	1 St/2 Betten
1.8	Arbeitnehmerwohnheim, Boardinghouse	1 St/2 Betten	1 St/2 Betten
1.9	Senioren- u. Behindertenheim, Haus für Betreutes Wohnen	1,25 St/4 Betten	1,25 St/4 Betten



2	Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräume		
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume	1 St/35 m ² je Hauptnutzfläche	1,25 St/35 m ² je Hauptnutzfläche
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Arztpraxen, Banken, Schalter-, Abfertigungs- und Beratungsräume usw.)	1 St/25 m ² je Hauptnutzfläche	1,75 St/25 m ² je Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 St/40 m ² Verkaufsnutzfläche	1,25 St/40 m ² Verkaufsnutzfläche
3.2	Einkaufszentren, Verbraucher- märkte, Fachmärkte, SB- Warenhäuser, Lebensmittel- discount	1 St/20 m ² Verkaufsnutzfläche	1,25 St/20 m ² Verkaufsnutzfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehr- zweckhallen)		1 St/5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Kino, Schulaulen, Vortragssäle usw.)		1 St/5 Sitzplätze
4.3	Gemeindekirchen		1 St/25 Sitzplätze
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung		1 St/15 Sitzplätze
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze		1 St/250 m ²
5.2	Sportplatz mit Tribüne, Stadion		1 St/250 m ²
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze		1 St/50 m ²



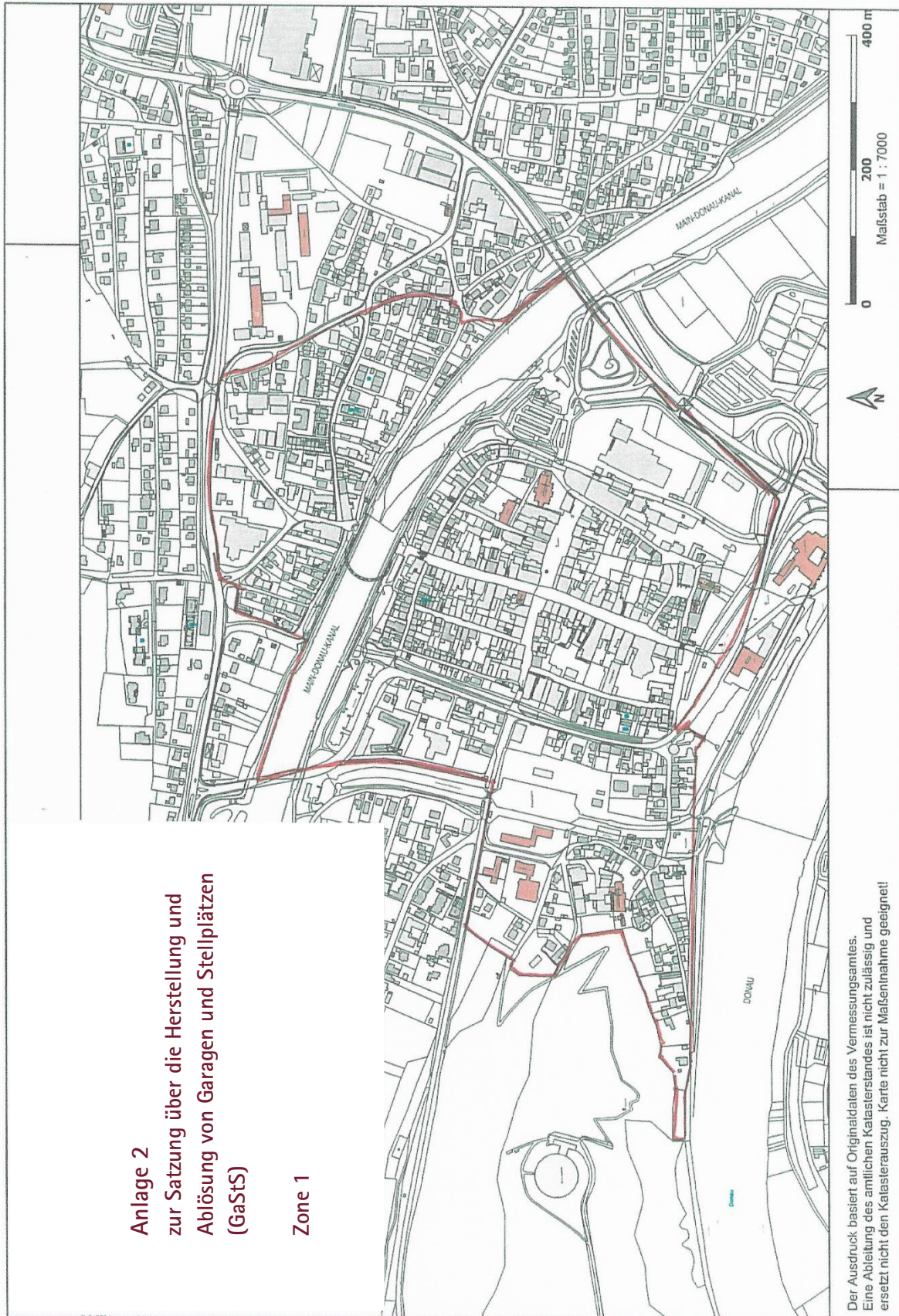
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätze		1 St/50 m ²
5.5	Tennisplätze ohne Besucherplätze		4 St/Spielfeld
5.6	Tennisplätze mit Besucherplätze		4 St/Spielfeld 1 St/10 Besucherplätze
5.7	Freibäder		1 St/200 m ²
5.8	Hallenbad ohne Besucherplätze		1 St/7 Kleiderablagen
5.9	Hallenbad mit Besucherplätze		1 St/7 Kleiderablagen 1 St/10 Besucherplätze
5.10	Minigolfplatz		10 St/Minigolfanlage
5.11	Kegel- u. Bowlingbahn		4 St/Bahn
5.12	Bootshäuser u. Bootsliegeplätze		1 St/2 Boote
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 St/10 m ² Gastraumfläche (netto), jedoch mindestens 5 St	1,25 St/10 m ² Gast- raumfläche (netto), jedoch mindestens 5 St
6.2	Gaststätten mit Biergärten bzw. sonstigen Freischankflächen	1 St/10 m ² Gastraumfläche (netto), jedoch 1 weiterer St/20 m ² Freischankfläche, soweit diese die Netto- gastraumfläche übersteigt	1,25 St/10 m ² Gastraumfläche (netto), jedoch 1 weiterer St/20 m ² Freischankfläche, soweit diese die Netto- gastraumfläche übersteigt
6.3	Biergarten bzw. Freischankfläche	1 St/20 m ²	1,25 St/20 m ²
6.4	Hotels, Pensionen u. sonstige Beherbergungsbetriebe (z.B. Ferienwohnungen)	1 St/2 Betten	1 St/2 Betten
6.5	Jugendherbergen	1 St/4 Betten	1 St/4 Betten
6.6	Jugendfreizeitheim und dergleichen	1 St/15 Plätze	1 St/15 Plätze



7	Krankenanstalten	
7.1	7.1 Universitätskliniken	1 St/3 Betten
7.2	7.2 Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 St/3 Betten
7.3	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 St/4 Betten
7.4	Sanatorien, Kuranstalten Anstalten f. langfristig Erkrankte	1 St/3 Betten
7.5	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 St/5 Betten
8	Schulen, Einrichtungen für Jugendförderung	
8.1	Grundschulen, Haupt- u. Mittelschulen, Sondereinrichtungen	1,2 St/Klasse
8.2	sonstige allgemeinbildende Schulen	0,5 St/Schüler
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 St/15 Schüler
8.4	Fachhochschulen, Fach- u. Berufsoberschulen, Berufsschulen	1 St/3 Schüler
8.5	Gymnasium	2 St/Klasse
8.6	Kindergärten, Kindertagesstätten u. ä.	2 St/25 Kinder
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. ä.	2 St/10 Auszubildende
9	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1,25 St/2 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze	1,25 St/2 Beschäftigte
9.3	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1,5 St/90 m ² Nutzfläche
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 St/ Wartungs- oder Reparaturstand
9.5	Tankstellen mit Pflegestellen	1 St/Pflegeplatz



9.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	1 St/Waschanlage	
9.7	Kraftfahrzeugwaschplätze	1 St/Waschplatz zur Selbstbedienung	
10	Vergnügungsstätten		
10.1	Spielhallen u. Spielotheken	2 St/10 m ² Nettoplatzfläche	
10.2	Diskotheken	2 St/10 m ² Nettonutzfläche	
11	Verschiedenes		
11.1	Fitnesscenter	1 St/20 m ² Nettonutzfläche	
11.2	Kleingartenanlagen	1 St/Kleingarten	
11.3	Friedhöfe	1 St/1.500 m ² , jedoch mind. 20 St	
11.4	Videotheken oder ähnliches	1 St/30 m ² Nettonutzfläche	1,25 St/30 m ² Nettonutzfläche



Anlage 2
zur Satzung über die Herstellung und
Ablösung von Garagen und Stellplätzen
(GaStS)

Zone 1

Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Eine Ableitung des amtlichen Katasterlandes ist nicht zulässig und
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßnahme geeignet!