

**Satzung über die Herstellung
von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung
der Gemeinde Georgensgmünd
(Stellplatz- und Garagensatzung – StGaS –)**

vom 09.09.2025

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Bayerische Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), erlässt die Gemeinde Georgensgmünd folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Georgensgmünd. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Anzahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch mathematische Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.
- (2) Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Anwendung der Rundungsregel auf zwei Dezimalstellen nach dem Komma zu ermitteln. Die auf zwei Dezimalstellen ermittelten Werte sind zu addieren und nach der mathematischen Rundungsregel als ganze Zahl festzusetzen.
- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Zahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.
- (4) Bei Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Nutzung sind Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Als anzuerkennender Altbestand ist die in der letzten gültigen Baugenehmigung festgesetzte Zahl der Stellplätze, soweit diese tatsächlich errichtet sind, heranzuziehen. Fehlt eine Baugenehmigung oder ist in der Baugenehmigung keine Stellplatzzahl genannt, ist der Altbestand nach Abs. 1 – 3 zu bewerten.
- (5) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (6) Bei der Stellplatzermittlung für Freischankflächen von Gaststätten wird bis zur Größe der im Gebäude liegenden Gastraumfläche von einer Wechselnutzung ausgegangen. Für die

darüberhinausgehende Freischankfläche ist bei genehmigungspflichtigen Anlagen der zusätzliche Stellplatznachweis erforderlich.

- (7) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (8) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen. Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Rollerfahrer, Motorradfahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.

§ 3

Stellplatzzahl im Sanierungsgebiet

In den festgelegten Sanierungsgebieten gemäß Anlage 2 kann bei einer Nutzungsänderung oder Wiedernutzung im alten Gebäudebestand sowie bei einem Ersatzbau kein oder ein geringerer Stellplatzmehrbedarf nachzuweisen sein, wenn anerkannt ist, dass das Vorhaben für die Gemeindeentwicklung besonders wichtig ist oder das Bauvorhaben den Zielen der Sanierung entspricht.

§ 4

Größe, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Für die Größe der Stellplätze und der erforderlichen Zufahrts- und Rückstoßflächen ist die „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)“ und die eingeführten technischen Regeln in der jeweils gültigen Fassung entsprechend anzuwenden. Die Breite eines Stellplatzes muss mindestens 2,50 m und die Länge von Längsparkplätzen mindestens 5,50 m betragen. Außerdem ist zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ein offener Stauraum (gilt nicht als Stellplatz i.S.d. Satzung) 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. Durch Beschluss des Gemeinderates oder des Bau- und Wirtschaftsausschusses kann von der Einhaltung eines Stauraumes in Ausnahmefällen verzichtet werden. Ein Stauraum für Carports ist grundsätzlich nicht erforderlich, außer das Carports wird mit geschlossenen Seitenwänden errichtet, dann ist ein Stauraum von mindestens 3 m erforderlich.
- (2) Oberirdische Stellplätze sind grundsätzlich in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z. B. aus Mineralbeton, Schotterrasen, Rasensteinen, als Drainpflaster oder als Pflaster aus Naturstein oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen). Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern oder keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen. Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke geleitet werden.
- (3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sollen nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.

§ 5

Fahrradstellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze ist an Hand der Anlage 1 zu ermitteln, welche Bestandteil dieser Satzung ist. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf 2 Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch mathematisches Aufrunden auf eine ganze Zahl (endgültige Stellplatzzahl) festzusetzen.

- (2) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 0,7 x 2 m pro Fahrrad betragen. Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder gewährleistet ist. Jeder Abstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche entsprechend EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) direkt zugänglich sein. Abstellplätze sollen mit Fahrradständern ausgerüstet werden, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.
- (3) Der Aufstellort von Fahrradabstellplätzen soll von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. über Treppen mit Schieberampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein; er soll in unmittelbarer Nähe beim Eingangsbereich des Vorhabens angeordnet werden.
- (4) Im Sanierungsgebiet gem. Anlage 2 entfällt die Stellplatzpflicht für Fahrräder.

§ 6

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplätze und Garagen sind gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO auf dem Baugrundstück herzustellen. Sie müssen ungehindert befahrbar und nutzbar sein (keine „gefangenen“ Stellplätze). Ausgenommen sind hier Einfamilienhäuser und dem Wohnen untergeordnete gewerbliche Nutzungen. Es kann gestattet werden, die Stellplätze in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
- (2) Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO, ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Entfernung maßgebend; sie darf in der Regel nicht mehr als 300 m Fußweg betragen. Die Benutzung des Grundstückes für Garagen und Stellplätze ist durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstückes rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist. Die Dienstbarkeiten sind so einzutragen, dass ihnen keine anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Range vorgehen, die ihren dauernden Bestand gefährden.
- (3) Der Stellplatznachweis für sogenannte „Freie Berufe“, die dem § 13 BauNVO zuzuordnen sind und nur aus Einzelräumen bestehen, hat entsprechend der Richtzahlen der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung zu erfolgen. Ein Stellplatznachweis für Büros kann dann ausnahmsweise entfallen, wenn nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - Einzelraum mit einer Nutzfläche von max. 20 qm
 - keine Abgeschlossenheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)
 - keine Beschäftigten
 - der/die Nutzer/in des Büros muss auch Nutzer/in des/der Gebäudes/Wohnung sein.
- (4) Besucherstellplätze sind oberirdisch und direkt anfahrbar anzulegen, Sie müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein. Die festgesetzten Besucherparkplätze sind, soweit die gleiche Nutzung fortbesteht, als solche zu kennzeichnen und zu erhalten. Eine dauernde Nutzung durch Eigentümer oder deren Beschäftigte hat zu unterbleiben. Aus diesem Grund dürfen weder persönliche Fahrzeug-Kennzeichen angebracht noch entsprechende Sperrmaßnahmen (z.B. Ketten, Klapppfosten etc.) montiert werden.

§ 7

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze, Carports oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.

- (2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz sowie Neubauten möglich.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag für zweispurige Kraftfahrzeuge wird pauschal auf (5.000 Euro) fünftausend Euro je Stellplatz festgesetzt. Für Fahrräder wird pauschal ein Ablösungsbetrag von (250 Euro) zweihundertfünfzig Euro je Stellplatz festgesetzt.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von einem Monat nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig, soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, innerhalb eines Monats nach Abschluss des Ablösungsvertrages.
- (6) Die Stellplätze behalten grundsätzlich weiterhin ihren öffentlichen Charakter. Eine Kennzeichnung der Kfz-Stellplätze als Privatparkplätze (persönliche Fahrzeug-Kennzeichen, Absperrung mit Ketten und dgl.) ist nicht zulässig.
- (7) Die Verpflichtung des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfällt, wenn er das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben nicht bauaufsichtlich genehmigt wird oder, wenn die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Ein bereits bezahlter Ablösungsbetrag wird zinslos erstattet. Bei einer Änderung der Planung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.

§ 8 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben von der Gemeinde erteilt werden.

§ 9 In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 25. März 2019 außer Kraft.

GEMEINDE GEORGENSGMÜND
Georgensgmünd, den 16.09.2025

Friedrich Koch
1. Bürgermeister

Anlage 1

zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Georgensgmünd (Stellplatz- und Garagensatzung - StGaS - vom 09.09.2025)

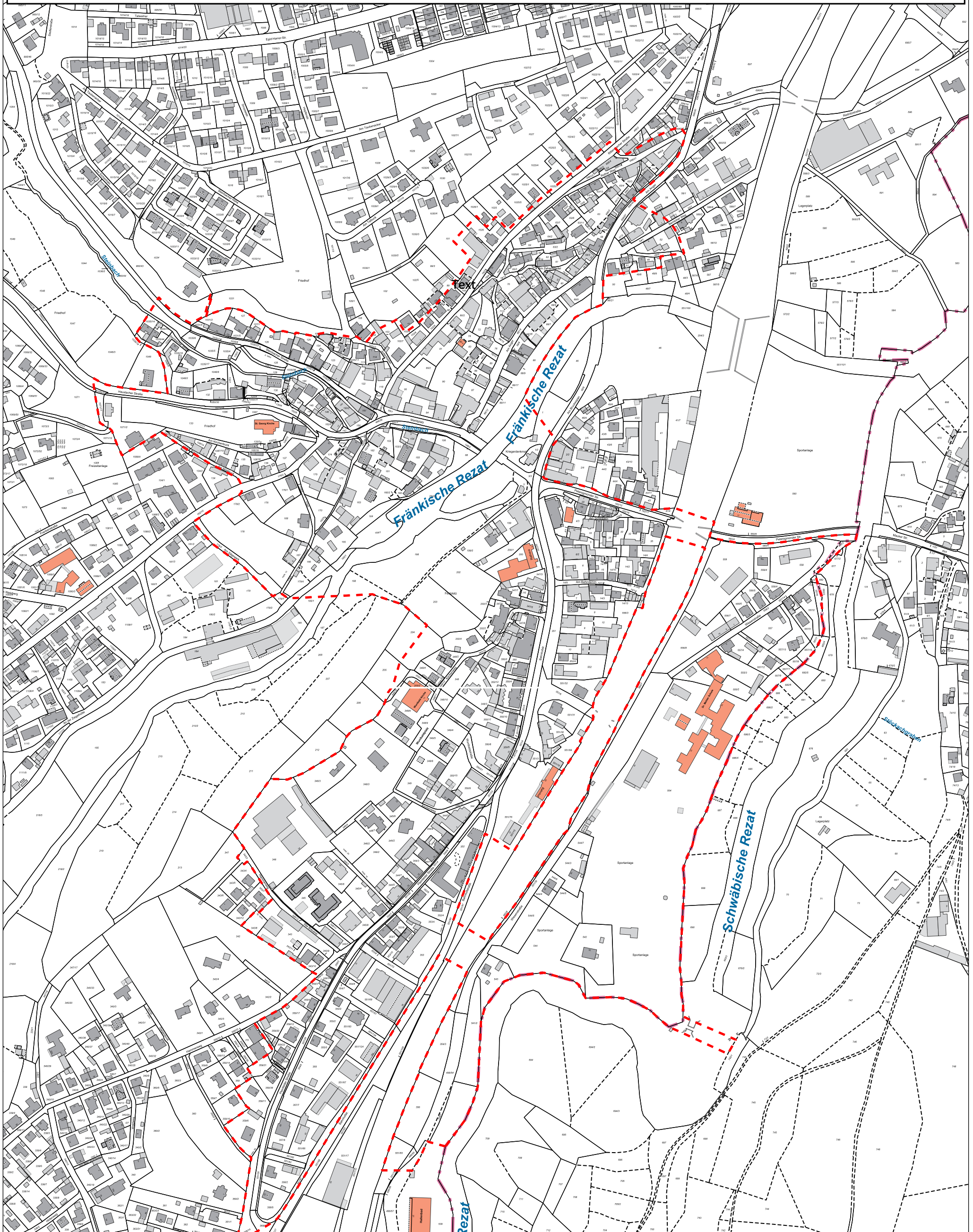
Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Fahrräder

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Fahrräder (FSt.)
1	Wohngebäude	
1.1	Gebäude mit Wohnungen	Ab 4 Wohneinheiten 1 FSt. je Wohnung
1.2	Wohnheime (Schwestern, Arbeitnehmer, etc.)	1 FSt. je 5 Bewohner
1.3	Pflege-, Seniorenwohnheime, Tagespflege	1 FSt. je 4 Beschäftigte

Georgensgmünd, 16.09.2025

Friedrich Koch
1. Bürgermeister

Anlage 2
zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Georgensgmünd (Stellplatz- und Garagensatzung - StGaS - vom 09.09.2025)
(Sanierungsgebiet, § 3)



Georgensgmünd, 16.09.2025

ZEICHENERKLÄRUNG:

----- Geltungsbereich

Friedrich Koch
1. Bürgermeister

Gemeinde Georgensgmünd
Erstellt von: Bauamt Georgensgmünd

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2025

Erstellt am: 09.09.2025

Maßstab 1:4000

