

**Satzung über Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen
(Stellplatzsatzung)**

der Stadt Abenberg

vom 28.07.2025



Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, erlässt die Stadt Abenberg folgende Stellplatzsatzung:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet für genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Stellplätze, soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzung ausdrücklich abweichende Festsetzungen getroffen werden.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

(1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BayBO wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer solchen Anlage ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird. Das gilt nicht, wenn sonst die Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

(2) Zur Erfüllung der Stellplatzpflicht sind die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist die Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(3) Die Stellplatzpflicht kann ebenfalls durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Stadt Abenberg (Ablösevertrag § 5) erfüllt werden.

§ 3 Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze

(1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nach den in der Anlage 1 festgelegten Zahlen und berechnen. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch mathematische Auf- und Abrundung 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) 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.

(4) Bei Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Nutzung sind Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeugen aufnehmen können. Als anzuerkennender Altbestand ist die in der letzten gültigen Baugenehmigung festgesetzte Zahl der Stellplätze heranzuziehen. Ist keine Stellplatzzahl aus alter Baugenehmigung zu ermitteln, ist der Altbestand nach Abs. 1 – 3 zu bewerten.

(5) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- und Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

(6) Die erforderlichen Stellplätze sind in einem Lageplan in geeigneten Maßstab in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Besucherstellplätze sind hierbei gesondert zu kennzeichnen.

§ 4 Gestaltung und Ausstattung

(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. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen (§ 2 Abs. 1 GaStellV).

(2) Oberirdische Stellplätze sind grundsätzlich in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern oder keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen. Ausnahmen sind vor Ausführung bei der Stadt Abenberg schriftlich, mit Begründung, zu beantragen und genehmigen zu lassen.

(3) Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(4) Auf die Zahl der Stellplätze können „gefangene“, also nur über einen weiteren Stellplatz erreichbare Stellplätze, angerechnet werden, wenn sie die erforderliche Größe nach den Regelungen der „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 einhalten.

(5) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind, ab einer Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung, mit reinen Solar-Flachdächern bzw. Kiesdächern mit Solarmodulen zu versehen. Grundsätzlich wird die Dachbegrünung auch bei kleineren Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten empfohlen.

§ 5 Ablösung

(1) Werden die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes nach entsprechender rechtlicher Sicherung hergestellt, besteht die Möglichkeit zur Ablösung der Stellplatzpflicht im Rahmen einer vertraglichen Regelung vor Erteilen der Baugenehmigung (Ablösungsvertrag). Auf die Möglichkeit der Ablöse besteht kein Rechtsanspruch.

(2) Die Kosten der Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe können gegenüber der Stadt Apenberg (Ablösevertrag) übernommen werden. Die Höhe des Ablösungsbetrages legt der Stadtrat der Stadt Apenberg unter Berücksichtigung der Kostenentwicklungen per Beschlussfassung fortlaufend fest.

(3) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb eines Monats nach Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig; soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, innerhalb eines Monats nach Abschluss des Ablösungsvertrages.

(4) 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.

§ 6 Abweichungen

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

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Abenberg (Stellplatzsatzung) vom 28.07.2025 tritt einen Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abenberg, den 04.08.2025
Stadt Abenberg

gez.

Susanne König
Erste Bürgermeisterin

Siegel

Anlage 1 über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Abenberg (Stellplatzsatzung) vom 28.07.2025

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Kfz-Stellplätze	Hiervon für Besucher in %
1. Wohngebäude			
1.1.1	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	2 Stellplätze je Wohnung	-
1.1.2	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (bis 55 m ²)	2 Stellplätze je Wohnung, zusätzlich 1 Stellplatz je Einliegerwohnung	
1.1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen bis 55 m ² 1 Stellplatz, Wohnungen ab 55 m ² 2 Stellplätze	10
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwester-/ Pflegewohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime. Tagespflegeeinrichtungen u.ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflege-plätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten. mindestens 2 Stellplätze	10
1.7	Wohngebäude mit Wohnungen für den einkommensorientierten Wohnungsbau	bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stell-plätze	10
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 NUF1), mindestens 3 Stellplätze	75

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Kfz-Stellplätze	Hiervon für Besucher in %
3. Verkaufsstätten			
3.1.	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- 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. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
5. Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.8	Tennisplätze, Squashanlage o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Kfz-Stellplätze	Hiervon für Besucher in %
5.9	Tennisplätze, Squashanlage o. ä. mit Besucher-plätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	
5.12	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	
6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ₁ , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7. Krankenanstalten			
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2.	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NUF ₁ , mindestens 3 Stellplätze	75
8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	-

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Kfz-Stellplätze	Hiervon für Besucher in %
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	-
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	-
8.5	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	-
9. Gewerbliche Anlagen			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ₁₎ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ₁₎ oder je 3 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hin-aus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	-
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ₂₎	-
10. Verschiedenes			
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	-

Fußnoten

- 1) NUF = Nutzungsfläche
- 2) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.
- 3) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzungsfläche (NUF) zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen. Ein gegenüberstellender Nachweis ist zu führen.

Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die Nettogrundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume. Hierzu gehören auch Windfang, Kassenvorraum, der Bereich zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials, Fleisch- und Wursttheken und externe Räume zur Rücknahme von Pfandflaschen.

Gastfläche

Die Gastfläche ist die Nettogrundfläche der nutzbaren Gastraumflächen einschl. Thekenbereich ohne Küche, Toiletten und sonstige Betriebs- oder Lagerflächen.