

# **Satzung der Großen Kreisstadt Selb über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablösung (Stellplatzsatzung –StS-)**

vom

Die Große Kreisstadt Selb erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) -BayRS 2020-1-1-I- sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (GVBl. S. 588) - BayRS 2132-1-I-B, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) sowie durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) - folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung.

## **§ 1**

### **Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das Gebiet der Großen Kreisstadt Selb mit Ausnahme der Gebiete, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Festsetzungen gelten.

## **§ 2**

### **Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

- (1) Bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, bei denen mit Zu- /Abfahrtsverkehr zu rechnen ist, sind erforderliche Kfz- Stellplätze anzulegen.
- (2) Die Pflicht kann nicht durch die Nutzung von öffentlichen Parkmöglichkeiten erfüllt werden.

## **§ 3**

### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatz- bzw. Abstellplatzzahl zu ermitteln und durch kaufmännische Auf- bzw. Abrundungen auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei einer Bruchzahl kleiner 1 ist jedoch auf die volle Zahl 1 aufzurunden und somit mindestens ein Stellplatz zu fordern. Die Berechnung ist für selbstständige Gebäude oder Gebäudeteile jeweils gesondert vorzunehmen, auch wenn diese auf einem einheitlichen Baugrundstück errichtet werden.
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Vorhaben, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbaren Bedarf zu ermitteln.

## **§ 4**

### **Stellplätze**

- (1) Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen und herzustellen. Es können auch Stellplätze auf geeigneten Grundstücken in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt werden, wenn ihre Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert und tatsächlich möglich ist. Ein Grundstück liegt in der Nähe eines Baugrundstücks, wenn die fußläufige Entfernung zu diesem nicht mehr als 400 m beträgt.
- (2) Das Mindestmaß für einen Stellplatz beträgt 2,40 m x 5 m. Stellplätze müssen jederzeit frei anfahrbar sein. Sie dürfen grundsätzlich nicht hintereinander angeordnet werden. Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5 m betragen. In begründeten

Einzelfällen sind Abweichungen vertretbar, insbesondere wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt wird.

(3) Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. Die notwendigen Stellplätze und Garagen müssen mit der Fertigstellung der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen.

## **§ 5**

### **Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Ablösung**

(1) Soweit Kraftfahrzeugstellplätze durch den Bauherrn nicht hergestellt werden bzw. nachgewiesen werden, kann die Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Ablösung erfolgen. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Erklärung zur Genehmigungsfreistellung abzuschließen.

(2) Der Ablösungsbetrag für einen Kraftfahrzeugstellplatz wird auf 3.500 Euro festgesetzt. Der Betrag ist mit Aufnahme der Nutzung zur Zahlung fällig. Mit der Ablösung wird kein Nutzungsrecht für einen bestimmten Stellplatz erworben.

(3) Die Große Kreisstadt Selb hat den Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen, zu verwenden.

## **§ 6**

### **Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen gemäß Art. 63 BayBO im Einvernehmen mit der Großen Kreisstadt Selb erteilt werden.

## **§ 7**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die Regelungen dieser Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

## **§ 8**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 02.10.2025 in Kraft.

### **Anlagen**

Richtzahlen über die Zahl der Stellplätze

Selb, den 26.09.2025

STADT SELB

gez.

Pöttsch

Oberbürgermeister

Anlage zur Satzung der Großen Kreisstadt Selb vom ... über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablösung (Stellplatzsatzung StS)

**Richtzahlen über die Zahl der Stellplätze**

| Nr.       | Verkehrsquelle                                                                                                               | Zahl der Stellplätze                                                  | Hiervon für Besucher in % |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Wohngebäude</b>                                                                                                           |                                                                       |                           |
| 1.1       | Einfamilienhäuser                                                                                                            | 1 Stellplatz je Wohnung                                               |                           |
| 1.2       | Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen                                                                        | 1 Stellplatz je Wohnung                                               | 10                        |
| 1.3       | Gebäude mit Altenwohnungen                                                                                                   | 0,2 Stellplätze je Wohnung                                            | 20                        |
| 1.4       | Wochenende- und Ferienhäuser                                                                                                 | 1 Stellplatz je Wohnung                                               |                           |
| 1.5       | Kinder- Schüler- und Jugendwohnheime                                                                                         | 1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze                   | 75                        |
| 1.6       | Studentenwohnheime                                                                                                           | 1 Stellplatz je 5 Betten                                              | 10                        |
| 1.7       | Schwestern- Pflegewohnheime                                                                                                  | 1 Stellplatz je 2 Betten, mindestens 3 Stellplätze                    | 10                        |
| 1.8       | Arbeitnehmerwohnheime                                                                                                        | 1 Stellplatz je 4 Betten, mindestens 3 Stellplätze                    | 20                        |
| 1.9       | Altenwohnheime                                                                                                               | 1 Stellplatz je 15 Betten, mindestens 3 Stellplätze                   | 50                        |
| 1.10      | Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime                                                                                | 1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze | 50                        |
| 1.11      | Tagespflegeeinrichtungen                                                                                                     | 1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze             | 50                        |
| 1.12      | Obdachlosenheime<br>Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz                   | 1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3 Stellplätze                   | 10                        |
| <b>2.</b> | <b>Gebäude mit Büro- Verwaltungs- und Praxisräumen</b>                                                                       |                                                                       |                           |
| 2.1       | Büro- und Verwaltungsräume allgemein                                                                                         | 1 Stpl. je 40 m² Hauptnutzfläche (HNF)<br>mindestens 1 Stpl           | 20                        |
| 2.2       | Büro- , Praxis- und Verwaltungsräume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume und dgl.) | 1 Stpl. je 30 m² Hauptnutzfläche jedoch mindestens 2                  | 75                        |
| <b>3.</b> | <b>Verkaufsstätten</b>                                                                                                       |                                                                       |                           |
| 3.1       | Läden                                                                                                                        | 1 Stpl. je 40 m² Verkaufsnutzfläche,<br>mindestens 1 Stpl. je Laden   | 75                        |

|           |                                                                                                   |                                                                                   |    |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.2       | Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) | 1 Stpl. je 40 m² Verkaufsnutzfläche                                               | 75 |
| <b>4.</b> | <b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>                                          |                                                                                   |    |
| 4.1       | Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)    | 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze                                                      | 90 |
| 4.2       | Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspielhäuser, Schulaulen, Vortragssäle)                    | 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze                                                     | 90 |
| 4.3       | Gemeindekirchen                                                                                   | 1 Stellplatz je 30 Sitzplätze                                                     | 90 |
| 4.4       | Kirchen von überörtlicher Bedeutung                                                               | 1 Stellplatz je 20 Sitzplätze                                                     | 90 |
| <b>5.</b> | <b>Sportstätten</b>                                                                               |                                                                                   |    |
| 5.1       | Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)                                            | 1 Stellplatz je 300 m² Sportfläche                                                |    |
| 5.2       | Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen                                                  | 1 Stellplatz je 300 m² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätzen |    |
| 5.3       | Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze                                                         | 1 Stellplatz je 50 m² Hallenfläche                                                |    |
| 5.4       | Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen                                                         | 1 Stellplatz je 50 m² Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze  |    |
| 5.5       | Freibäder und Freiluftbäder                                                                       | 1 Stellplatz je 300 m² Grundstücksfläche                                          |    |
| 5.6       | Hallenbäder ohne Besucherplätze                                                                   | 1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen                                                 |    |
| 5.7       | Hallenbäder mit Besucherplätzen                                                                   | 1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, Zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze   |    |
| 5.8       | Tennisplätze ohne Besucherplätze                                                                  | 2 Stellplätze je Spielfeld                                                        |    |
| 5.9       | Tennisplätze mit Besucherplätzen                                                                  | 2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucher                |    |
| 5.10      | Squashanlagen                                                                                     | 2 Stellplätze je Court                                                            |    |
| 5.11      | Minigolfplätze                                                                                    | 6 Stellplätze je Minigolfanlage                                                   |    |
| 5.12      | Kegel- und Bowlingbahnen                                                                          | 4 Stellplätze je Bahn                                                             |    |
| 5.13      | Bootshäuser und Bootslegeplätze                                                                   | 1 Stellplatz je 5 Boote                                                           |    |
| 5.14      | Fitnesscenter                                                                                     | 1 Stellplatz je 40 m² Sportfläche                                                 |    |
| <b>6.</b> | <b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>                                                      |                                                                                   |    |
| 6.1       | Gaststätten                                                                                       | 1 Stpl je 10 m² Hauptnutzfläche                                                   | 75 |
| 6.2       | Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten                             | 1 Stpl. je 20 m² Hauptnutzfläche, mindestens 4 Stpl                               | 90 |
| 6.3       | Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe                                      | 1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2     | 75 |

|            |                                                                                    |                                                                                                |    |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.4        | Jugendherbergen                                                                    | 1 Stellplatz je 15 Betten                                                                      | 75 |
| <b>7.</b>  | <b>Krankenanstalten</b>                                                            |                                                                                                |    |
| 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 <sup>2</sup> Hauptnutzfläche, mindestens 3 Stellplätze                    | 75 |
| <b>8.</b>  | <b>Schulen. Einrichtungen der Jugendförderung</b>                                  |                                                                                                |    |
| 8.1        | Grundschulen, schulen für Lernbehinderte                                           | 1 Stellplatz je Klasse                                                                         |    |
| 8.2        | Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen | 1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre                    |    |
| 8.3        | Sonderschulen für Behinderte                                                       | 2 Stellplätze je Klasse                                                                        |    |
| 8.4        | Hochschulen                                                                        | 1 Stellplatz je 10 Studierende                                                                 |    |
| 8.5        | Tageseinrichtungen für Kinder                                                      | 1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze                                            |    |
| 8.6        | Jugendfreizeitheim und dergl.                                                      | 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze                                                              |    |
| 8.7        | Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.                             | 1 Stellplatz je 10 Auszubildende                                                               |    |
| <b>9.</b>  | <b>Gewerbliche Anlagen</b>                                                         |                                                                                                |    |
| 9.1        | Handwerks- und Industriebetriebe                                                   | 1 Stpl. je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 4 Beschäftigte                                 | 10 |
| 9.2        | Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-Verkaufsplätze                                   | 1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche oder je 4 Beschäftigte                      |    |
| 9.3        | Kraftfahrzeugwerkstätten                                                           | 6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand                                                 |    |
| 9.4        | Tankstellen                                                                        | Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil) |    |
| 9.5        | Automatische Kfz-Waschanlagen                                                      | 5 Stellplätze je Waschanlage, zusätzlich muss Stauraum für mindestens 10 Kfz vorhanden sein    |    |
| <b>10.</b> | <b>Verschiedenes</b>                                                               |                                                                                                |    |
| 10.1       | Kleingartenanlagen                                                                 | 1 Stellplatz je 3 Kleingärten                                                                  |    |
| 10.2       | Friedhöfe                                                                          | 1 Stellplatz je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze       |    |