

**SATZUNG**  
**über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen**  
**(Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)**

*Präambel*

*Die Gemeinde Großenseebach erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 Bayerisches Wassergesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) folgende Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS):*

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt im Gebiet der Gemeinde Großenseebach für genehmigungsfreie und genehmigungspflichtige Garagen und Stellplätze (Art. 52 Abs. 1 BayBO) und deren Nachweis gemäß Art. 52 BayBO sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 53 BayBO.

**§ 2**  
**Notwendige Stellplätze**

Die Zahl der Notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 BayBO bemisst sich nach der beiliegenden Anlage.

Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.

**§ 3**  
**Ablösung**

1. Zur Errechnung der Ablösesumme wird ein Pauschalbetrag für den Verkehrswert des Grundstückes von 112,50 Euro pro Quadratmeter angesetzt. Die Herstellungskosten für Einstellflächen werden mit 76,70 Euro pro Quadratmeter angesetzt. Die erforderliche Fläche je Stellplatz wird einschließlich anteiliger Zufahrtsfläche auf 25 Quadratmeter veranschlagt.
2. Die Ablösesumme pro Stellplatz beträgt 85 % der rechnerisch ermittelten Werte, das sind 4.000,00 Euro.
3. Die Ablösesumme nach Nr. 2 wird vor Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

**§ 4**  
**Gestaltung und Ausstattung der Stellplätze**

1. Stellplätze sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sollen ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z. B. Pflasterrasen, Rasengittersteine) Verwendung finden.
2. Anlagen für Einstellplätze sollen eingegrünt werden. Bei Stellplatzanlagen soll für je 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum gepflanzt werden. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind außerdem zu durchgrünen.
3. Zwischen Garage und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mind. 5 Meter einzuhalten. Der Stauraum wird hierbei nicht als notwendiger Stellplatznachweis anerkannt.

Im Einzelfall kann eine Reduzierung des Stauraums auf 3 Meter ausgesprochen werden, sofern keine Bedenken bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bestehen. Eine Reduzierung des Stauraums ist insbesondere dann denkbar, wenn die Carports seitlich offen sind beziehungsweise die geschlossene Garage durch ein elektrisches Tor bedienbar ist. Die Entscheidung wird nach den örtlichen individuellen Verhältnisse ausgesprochen.

Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf auch nicht durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

4. Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein und können grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
5. Überdachte Stellflächen bzw. Carports müssen einen Abstand von mindestens 0,10 Meter zu öffentlichen Grundfläche einhalten.

## **§ 5**

### **Ausnahmen und Befreiungen**

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt kann als zuständige Bauaufsichtsbehörde gemäß Art. 70 Abs. 2 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde Großenseebach Ausnahmen und Befreiungen gewähren.

## **§ 6**

### **Geschossflächenerhöhungen**

Bei Geschossflächenerhöhungen ist ausgehend vom geltenden Satzungsrecht eine Vergleichsberechnung zwischen der vorherigen Nutzung und der beantragten neuen Nutzung anzustellen. Die Zahl der für die vorherige Nutzung erforderlichen Stellplätze wird angerechnet.

Eine Neuberechnung der Stellplätze erfolgt nur dann, wenn die Geschossflächenerhöhung 15 qm übersteigt und durch die beantragte neue Nutzung kein erheblich größerer An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

## **§ 7**

### **Inkrafttreten**

1. Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 11. August 2014 außer Kraft.

Großenseebach, 09. April 2020  
Gemeinde Großenseebach

**Seeberger**  
**1. Bürgermeister**

Anlage zu § 2 der GaStS

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	bei Wohnungen bis 75 m <sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung  bei Wohnungen über 75 m <sup>2</sup> bis 150 m <sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung  bei Wohnungen über 150 m <sup>2</sup> 3 Stellplätze je Wohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungen und sonstige Gebäude mit Wohnungen	bei Wohnungen bis 75 m <sup>2</sup> : 1 Stellplatz je Wohnung  bei Wohnungen über 75 m <sup>2</sup> bis 150 m <sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung  bei Wohnungen über 150 m <sup>2</sup> : 3 Stellplätze je Wohnung	10  10  10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stellplätze je Wohnung	20
1.4	Wochenend- 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 5 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
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup>	20
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup>	75
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2</sup> , mindestens 2 Stellplätze je Laden	75

<sup>1</sup> Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

<sup>2</sup> Verkaufnutzfläche

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2</sup>	75 - 90
<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. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle)	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 m <sup>2</sup> Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätze	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> 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 Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.10	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court	-
5.11	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	-
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	-
5.13	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	-
5.14	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	-
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup>	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonstige Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 5 – 20 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 4 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	15
<b>7.</b>	<b>Schulen</b>		
7.1	Grundschulen, Schulen f. Lernbehinderte	1 Stellplatz je Klasse	-
7.2	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	-

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
<b>8.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> oder je 3 Beschäftigte	10 – 30
8.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NF <sup>1</sup> oder je 3 Beschäftigte	-
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-
8.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	-
8.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage <sup>3</sup>	-
<b>9.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
9.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	-
9.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	-

---

<sup>3</sup> Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.