

2. Satzung zur Änderung der Garagen- und Stellplatzsatzung

vom 06.05.2025

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.05.2025 folgende Satzung:

§ 1

Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Großwallstadt in der Fassung vom 23.07.2024 wird wie folgt geändert:

(1) § 6a wird gestrichen.

(2) § 3 Abs. 1 wird durch folgenden neuen Absatz ersetzt:

„(1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 1. Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung. Ist eine Nutzung nicht aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.“

(3) § 3 Abs. 2 wird durch folgenden neuen Absatz ersetzt:

„(2) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.“

(4) Nach § 3 Absatz 2 wird der folgende Abs. 3 eingefügt:

„(3) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.“

(5) Anlage 1 zur Stellplatzsatzung wird durch die folgende Anlage 1 ersetzt:

„Anlage 1 (Richtzahlen zum Stellplatzbedarf)“

1.	Wohngebäude			hiervon für Besucher %
	Verkehrsquelle	Erläuterung Stellplätze	Anzahl	
1.1	Gebäude mit Wohnungen	Je Wohneinheit	zwei	-
	Gebäude mit Bindung nach dem Bayerischen Wohnraum-Fördergesetz		0,5	-
1.2	Kinder-, Schüler und Jugend-Wohnheime	Stellplatz je zwanzig Betten mindestens jedoch	eins zwei	fünfundsiebzig
1.3	Studentenwohnheime	Stellplatz je fünf Betten	eins	zehn
1.4	Schwestern-, Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	Stellplatz je vier Betten	eins	zehn

1.5	Altenwohnheime, Altgenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	Stellplatz je fünfzehn Betten bzw. Pflegeplätze mindestens	eins zwei	fünfzig
1.6	Obdachlosenwohnheime und Gemeinschaftsunterkünfte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	Stellplätze je dreißig Betten mindestens	eins zwei	zehn

2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
	Verkehrsquelle	Erläuterung Stellplätze	Anzahl	hiervon für Besucher %
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein	Stellplatz je vierzig m ² Nutzungsfläche DIN 277	eins	zwanzig
2.2	Räume mit erheblichem Besucher-Verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen)	Stellplatz je dreißig m ² Nutzungsfläche DIN 277 mindestens	eins drei	fünfundsiebzig

3.	Verkaufsstätten			
	Verkehrsquelle	Erläuterung Stellplätze	Anzahl	für Besucher %
3.1	Läden	Stellplätze je. vierzig m ² Kundenverkaufsfläche mindestens je Laden	eins zwei	fünfundsiebzig
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	Stellplatz je vierzig m ² Kundenverkaufsfläche	eins	fünfundsiebzig

4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen			
	Verkehrsquelle	Erläuterung Stellplätze	Anzahl	hiervon für Besucher %
4.1	Versammlungsstätten von über- örtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	Stellplatz je fünf Sitzplätze	eins	neunzig
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B.	Stellplatz je zehn Sitzplätze	eins	neunzig

	Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle			
4.3	Kirchen	Stellplatz je dreißig Sitzplätze	eins	neunzig

5.	Sportstätten			
	Verkehrsquelle	Erläuterung Stellplätze	Anzahl	hiervon für Besucher %
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	Stellplatz je dreihundert m ² Sportfläche	eins	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	Stellplatz je dreihundert m ² Sportfläche zusätzlich Stellplätze je fünfzehn Besucherplätze	eins eins	-
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	Stellplatz je fünfzig m ² Hallenfläche	eins	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	Stellplatz je fünfzig m ² Hallenfläche Zusätzlich Stellplatz je fünfzehn Besucherplätze	eins eins	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	Stellplatz je dreihundert m ² Grundstücksfläche	eins	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	Stellplatz je zehn Kleiderablagen	eins	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	Stellplatz je zehn Kleider-ablagen zusätzlich Stellplatz je 15 Besucherplätze	eins eins	-
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. Ohne Besucherplätze	Stellplätze je Spielfeld	zwei	-
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	Stellplätze je Spielfeld zusätzlich Stellplatz je fünfzehn Besucherplätze	zwei eins	-
5.	Sportstätten			
	Verkehrsquelle	Erläuterung Stellplätze	Anzahl	hiervon für Besucher %

5.10	Minigolfplätze	Stellplatz je Minigolfanlage	sechs	-
5.11	Kegel und Bowlinganlagen	Stellplatz je Bahn	vier	-
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	Stellplatz je fünf Boote	eins	-
5.13	Fitnesscenter	Stellplatz je vierzig m ² Sportfläche	eins	-

6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
	Verkehrsquelle	Erläuterung Stellplätze	Anzahl	hiervon für Besucher %
6.1	Gaststätten	Stellplatz je zehn m ² Gastfläche	eins	fünfundsiebzig
6.2	Spiel und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstätten	Stellplatz je zwanzig m ² Nutzfläche DIN 277 mindestens Stellplätze	eins drei	neunzig
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	Stellplatz je sechs Betten zusätzlich Zuschlag bei Restaurationsbetrieb nach Nummer 6.1 oder Nummer 6.2	eins	fünfundsiebzig
6.4	Jugendherbergen	Stellplatz je fünfzehn Betten	eins	fünfundsiebzig

7.	Krankenanstalten			
	Verkehrsquelle	Erläuterung Stellplätze	Anzahl	hiervon für Besucher %
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	Stellplatz je vier Betten	eins	sechzig
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	Stellplatz je sechs Betten	eins	sechzig
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	Stellplatz je vier Betten	eins	fünfundzwanzig
7.4	Ambulanzen	Stellplatz je dreißig m ² Nutzfläche DIN 277 Mindestens Stellplätze	eins drei	fünfundsiebzig

8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
	Verkehrsquelle	Erläuterung Stellplätze	Anzahl	hiervon für Besucher %
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	Stellplatz je Klasse Zusätzlich Stellplatz je zehn Schüler über achtzehn Jahre	eins eins	zehn
8.2	Hochschulen	Stellplatz je zehn Studierende	eins	-
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	Stellplatz je dreißig Kinder mindestens	Eins zwei	-
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	Stellplatz	eins	-
8.5	Jugendfreizeitheime und dergleichen	Stellplatz je fünfzehn Besucherplätze	eins	-
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergleichen	Stellplatz je zehn Auszubildende	Eins	-

9.	Gewerbliche Anlagen			
	Verkehrsquelle	Erläuterung Stellplätze	Anzahl	hiervon für Besucher %
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	Stellplatz je 70 m ² Nutzfläche DIN 277 oder je drei Beschäftigte	eins eins	zehn
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	Stellplatz je 100 m ² Nutz- fläche DIN 277 oder je drei Beschäftigte	eins eins	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	Stellplatz je Wartungs- oder Reparaturstand	sechs	-
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über den Tankstellen-Bedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)		-
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	Stellplatz je Waschanlage	fünf	

		zusätzlich muss Stauraum für mindestens zehn Kfz vorhanden sein.		
--	--	--	--	--

10.	Verschiedenes			
	Verkehrsquelle	Erläuterung Stellplätze	Anzahl	hiervon für Besucher %
10.1	eins	Stellplatz je drei Kleingärten	eins	-
10.2	Friedhöfe	Stellplatz je 1500 m ² Grundstücksfläche oder mindestens jedoch	eins zehn	-

(6) § 5 Abs. 4 wird durch folgenden neuen Absatz ersetzt:

(4) Die Ablösekosten betragen 14.500 € pro Stellplatz. Diese berechnen sich nach der in der Anlage 2 beigefügten Berechnungsverfahren. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

(7) Anlage 2 zur Stellplatzsatzung neu angefügt:

„Anlage 2 (Berechnungsverfahren)

Das Verfahren wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr geprüft und mit Schreiben vom 03. März 2025 als angemessen angesehen.

Berechnung der Größe des eigentlichen Stellplatzes

Dieser ergibt sich aus dem Mittelwert der gesetzlich vorgeschriebenen Stellplatzbreiten und der vorgeschriebenen Tiefe von 5 m.

Je nach Anordnung sind im Gesetz folgende Breiten definiert.

- 2,30 m
- 2,40 m
- 2,50 m
- 3,50 m (Wert für Frauen- und Behindertenparkplätze)

10,70 m

Dividiert durch vier Möglichkeiten ergäbe dies eine Durchschnittsbreite von 2,67 m. Dieser Wert wird auf 2,50 m reduziert.

Somit ergibt sich eine Stellplatzfläche von 12,5 m² (2,50 m x 5 m).

Berechnung der Fahrgassenbreite bzw. Stellplatzzufahrt:

Je nach Einfahrts- bzw. Ausfahrtswinkel werden folgende Tiefen bzw. Breiten gefordert.

- 90 Grad 6,50 m
- 75 Grad 5,50 m
- 60 Grad 4,50 m

- 45 Grad 3,50 m
- 30 Grad 3,00 m

23,00 m

Geteilt durch 5 Möglichkeiten würde sich eine Fahrgassentiefe bzw. eine Tiefe der Zu- bzw. Abfahrt von 4,60 m ergeben. Multipliziert mit der Durchschnittsbreite von 2,50 m wäre dies eine benötigte Fläche von 11,50 m².

Somit würde die theoretische Fläche eines abzulösenden Stellplatzes 23 m² (12,50m² + 11,50 m²) betragen.

Der Ankauf von Grundstücken würde aus dem Durchschnittswert der Festlegung des Gutachterausschusses und des aktuellen Marktpreises richten.

- 600 € m² Marktpreis Privatmarkt Wohnungsbau
- 200 € m² Marktpreis Privatmarkt Gewerbegebiet
- 180 € m² Gutachterausschusspreis Gewerbegebiet
- 270 € m² Gutachterausschusspreis Altort
- 460 € m² Gutachterausschusspreis Wohngebiet Bereich Quellenstraße
- 390 € m² Gutachterausschusspreis Bereich Am Wellenhäuschen

2.100 € m²

2.100 € dividiert durch 6 Möglichkeiten ergibt einen Durchschnittswert von 350 €.

Der Betrag für die Fläche der Stellplatzablöse beträgt somit 23 m² x 350 € = 8.050 €.

Hinzu kommen die Herstellungskosten für einen Stellplatz. Diese liegen laut AMME Vertragsleistungen für einen 23 m² großen Stellplatz 6.450 €.

Somit beträgt die Summe für eine Stellplatzablöse 14.500 €.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft.

Großwallstadt, 07.05.2025



Roland Eppig
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Diese Satzung mit Anlage (Richtzahlen zum Stellplatzbedarf) wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Großwallstadt Nr. 20 veröffentlicht.