

# **Satzung der Stadt Eichstätt über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)**

**vom 11.12.2019**

Die Stadt Eichstätt erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

<sup>1</sup>Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen nach Art. 47 BayBO im Stadtgebiet Eichstätt. <sup>2</sup>Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

## **§ 2 Anzahl der KFZ- und Fahrradabstellanlagen**

(1) <sup>1</sup>Die Zahl der notwendigen Stellplätze und Abstellanlagen im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO für Personenkraftwagen und Fahrrad bemisst sich nach Anlage 1. <sup>2</sup>Für alle übrigen Nutzungsbereiche, die in der Anlage nicht aufgeführt sind, richtet sich der Stellplatzbedarf nach Art. 47 Abs. 2 und 3 BayBO in Verbindung mit den Stellplatzrichtlinien des Bayer. Innenministeriums in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung der notwendigen Stellplätze nach § 2 Abs. 1 getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten.

(3) <sup>1</sup>Die jeweilige Stellplatzzahl ist auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln. <sup>2</sup>Sie ist auf- bzw. abzurunden und auf eine ganze Zahl festzusetzen, sofern Stellplätze herzustellen sind. <sup>3</sup>Die Auf- bzw. Abrundung unterbleibt für den Fall der Ablösung der Stellplatzpflicht.

(4) <sup>1</sup>Die Anzahl der nach vorstehenden Absätzen erforderlichen Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf steht. <sup>2</sup>Eine besondere Situation des Einzelfalles liegt beispielhaft dann vor, wenn die Betriebsführung einen Mehrschichtbetrieb aufweist und dadurch die Anzahl der Mitarbeiter mehrfach zum Tragen kommt, oder wenn die Anzahl der Gesamtstudierenden, der Gesamtbeschäftigten und Besucher stabil bleibt, trotz Ausdehnung und Erweiterung der Hochschul-, Betriebs-, Sport- und Freizeitanlagen/-standorte.

## **§ 3 Herstellung und Ablösung**

(1) <sup>1</sup>Die notwendigen Stellplätze § 2 Abs. 1 sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück oder nach Maßgaben des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf einem Grundstück in Nähe des

Baugrundstücks herzustellen und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. <sup>2</sup>Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt unberührt.

(2) <sup>1</sup>Für bestehende bauliche Anlagen kann die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen gefordert werden, wenn die Verhütung von erheblichen Gefahren, z. B. die Verkehrssicherheit oder Nachteilen, z. B. die Verkehrsleichtigkeit, dies erfordert. <sup>2</sup>Bei Modernisierungsvorhaben soll von der Anwendung des Satzes 1 abgesehen werden, wenn sonst die Modernisierung oder die Schaffung von Wohnraum erheblich erschwert würde (Art. 47 Abs.1 Satz 3 BayBO), soweit es Satz 3 nicht anders bestimmt. <sup>3</sup>Zur Belebung der Innenstadt in dem der Anlage 2 zu entnehmenden Umriss findet diese Garagen- und Stellplatzsatzung in Entsprechung zu Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO keine Anwendung, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter der Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach § 4 Abs. 3 weiter erheblich erschwert oder behindert wird.

#### **§ 4 Ablösebetrag**

(1) <sup>1</sup>Die nach Art. 47 BayBO herzustellenden KFZ-Stellplätze können nach Maßgabe des Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO bei

- |                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| -Wohnbauvorhaben         | mit 4.000 € je Stellplatz, |
| ab 01.01.2020            | mit 4.500 € je Stellplatz, |
| ab 01.01.2021            | mit 5.000 € je Stellplatz, |
| -in allen übrigen Fällen | mit 5.000 € je Stellplatz, |
| ab 01.01.2020            | mit 5.500 € je Stellplatz, |
| ab 01.01.2021            | mit 6.000 € je Stellplatz  |

abgelöst werden.

<sup>2</sup>Die jeweilige Ablösesumme wird durch Multiplikation des vorstehenden Ablösebetrages mit der nach § 2 ermittelten Stellplatzzahl mit Datum des Baubescheids errechnet.

(2) Die gemäß Richtzahlenliste der GaStS herzustellenden Fahrradabstellplätze können bei

- nachweispflichtigen Bauvorhaben mit 500 € je Stellplatz abgelöst werden.

(3) <sup>1</sup>Bei Baudenkmalern sowie bei Gebäuden innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles kann je nach Bedeutung des Einzelfalles eine Ermäßigung des Ablösebetrages von bis zu 50 % gewährt werden, sofern Mehraufwendungen aufgrund denkmalpflegerischer Anforderungen entstehen, jedoch höchstens bis zu diesem Betrag. <sup>2</sup>Auf die Ermäßigung besteht kein Rechtsanspruch.

#### **§ 5 Gestaltung von Stellplätzen**

(1) <sup>1</sup>Stellplätze sind entsprechend ihrer Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. <sup>2</sup>Dabei sollen, um einer Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, versickerungsfähige Befestigungen (z. B. Schotter- oder Pflasterrasen) verwendet werden. <sup>3</sup>Besondere Vorschriften zum Schutz des Bodens und des Grundwassers bleiben unberührt.

(2) <sup>1</sup>Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll eine Abmessung von 0,70 m x 2,0 m nicht unterschreiten. <sup>2</sup>Von den Anforderungen gemäß Satz 1 ist abzusehen, wenn ein Fahrradstellplatz nachgewiesen wird, der die Möglichkeit bietet, das Fahrrad senkrecht bzw. mehreren Etagen abzustellen. <sup>3</sup>Jeder Fahrradabstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. <sup>4</sup>Fahrradabstellplätze im Freien sollen mit Fahrradständern ausgerüstet werden, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen. <sup>5</sup>Fahrradabstellplätze für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind zu überdachen.

(3) <sup>1</sup>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 des Eingangsbereichs des Vorhabens angeordnet werden.

## **§ 6 Abweichungen**

Die Stadt Eichstätt kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung erteilen.

## **§ 7 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eichstätt, 11. Dezember 2019

Andreas Steppberger  
Oberbürgermeister

---

Vorstehende Satzung wurde im Amtsblatt für den Landkreis und die Stadt Eichstätt Nr. 1 vom 10.01.2020 veröffentlicht.

**Anlage 1 der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Eichstätt:  
Richtzahlenliste zur Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)**

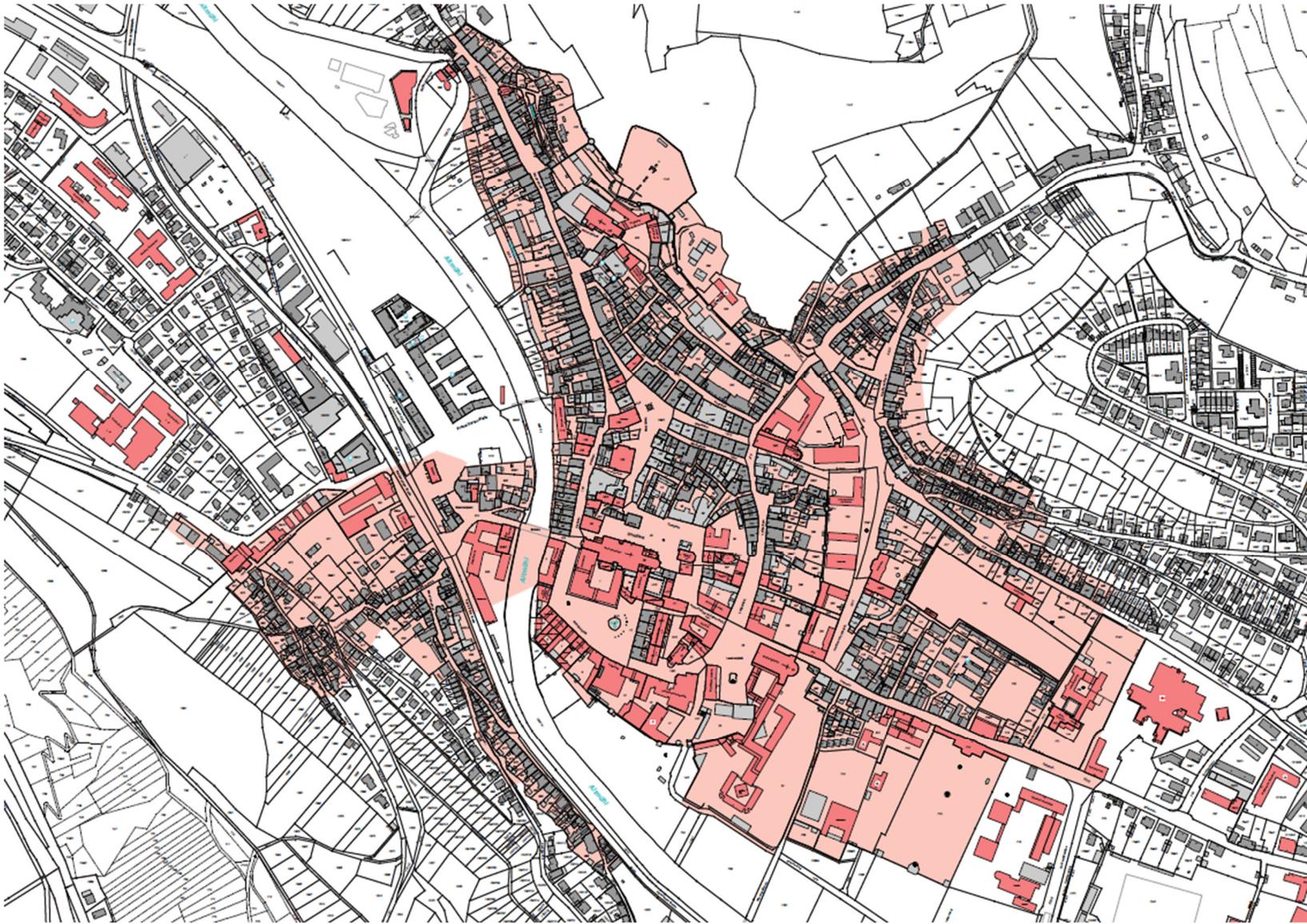
	Verkehrsquelle	PKW		Fahrräder
		Stellplatzzahl (St)	hiervon für Besucher in v.H.	Stellplatzzahl (St)
<b>1.0</b>	<b>Wohngebäude</b>			
1.1	Einfamilienwohnhäuser einschl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit je 1 WE*	2 St / Haus		2 St / Haus
1.2	Mehrfamilienhäuser je Wohnung bis 40 qm WF** bis 120 qm WF** über 120 qm WF**	1 St / WE* 1,5 St / WE* 2 St / WE*		1 St / WE* 2 St / WE* 2 St / WE*
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen bis 5 WE Gebäude mit Altenwohnungen ab 6 WE	0,5 St / WE* 0,2 St / WE*	20 20	0,5 St / WE* 0,2 St / WE*
1.4	Studentenwohnheime bis 15 WE Studentenwohnheime ab 16 WE	1,0 St / WE* 0,4 St / WE*	10 10	1 St / WE* 1 St / WE*
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte bis 15 WE Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte ab 16 WE	1 St / 10 Betten 1 St / 15 Betten	50 50	1 St / 10 Betten 0,5 St / 15 Betten
<b>2.0</b>	<b>Verkaufsstätten</b>			
2.1	grundsätzlich: Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 St / 40 qm NRF***, mindestens 2 St je Laden	75	1 St / 100 qm NRF***, mindestens 2 St je Laden
2.2	Einkaufszentren, SB-Warenhäuser und Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Lebensmitteldiscounter	1 St / 20 qm NRF***	75	1 St / 100 qm NRF***
<b>3.0</b>	<b>Schank- und Speisewirtschaften</b>			
3.1	Gaststätten	1 St / 10 qm NRF***-Gastraum, mind. jedoch 3 St	75	1 St / 40 qm NRF***-Gastraum
3.2	Gaststätten mit Biergärten bzw. sonstigen Freischankflächen	wie 3.1, jedoch plus 1 St / 20 qm Freischankfläche, soweit diese die NRF***-Gastraum übersteigt	75	wie 3.1, jedoch plus 1 St / 60 qm Freischankfläche, soweit diese die NRF***-Gastraum übersteigt
3.3	Hotels, Pensionen und sonstige Beherbergungsbetriebe	1 St / 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb nach 3.1 und/oder 3.2 Zuschlag	75	1 St / 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb nach 3.1 und/oder 3.2 Zuschlag
<b>4.0</b>	<b>Vergnügungsstätten</b>			
4.1	Spielhallen und Spielotheken	1 St / 10 qm NRF***, jedoch mind. 5 St	90	1 St / 100 qm NRF***
4.2	Diskotheken	1 St / 4 qm NRF***	90	1 St / 100 qm NRF***
<b>5.0</b>	<b>Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräume</b>			
5.1	Büro- und Verwaltungsräume	1 St / 40 qm NRF***, jedoch mind. 1 St	20	1 St / 100 qm NRF***
5.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- und Beratungsräume, Banken, Arztpraxen usw.)	1 St / 30 qm NRF***, jedoch mind. 3 St	75	1 St / 80 qm NRF***
5.3	Bahnhöfe	1 St je 3 Pendler im Tagesmittel zusätzlich zu 5.1 und 5.2	90	1 St je 3 Pendler
<b>6.0</b>	<b>Hochschulen</b>			
6.1	Universität, Fachhochschule	1 St / 10 Studierende		1 St / 2 Studierende
<b>7.0</b>	<b>Sonstiges</b>			
7.1	Videotheken - ohne Vorführung - mit Vorführung	1 St / 30 qm NRF*** 1 St / 20 qm NRF***	80 90	1 St / 100 qm NRF***
7.2	Fitnesscenter	1 St / 40 qm NRF***	90	1 St / 100 qm NRF***

\*WE = Wohneinheit

\*\*WF = Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)

\*\*\*NRF = Netto-Raumfläche nach DIN 277

Anlage 2 der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Eichstätt (vgl. § 3 Abs. 2 S. 3 GaStS)



Anlage 2 der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Eichstätt (vgl. § 3 Abs. 2 S. 3 GaStS)