

Eichstätt

Satzung über den Nachweis von Stellplätzen

(Stellplatzsatzung – StS)

Die Große Kreisstadt Eichstätt erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Stadtgebiet Eichstätt. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen oder Änderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b Halbsatz 2 BayBO.
- (2) Ausgenommen sind ferner Nutzungsänderungen zwischen Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen, Verkaufsstätten sowie Gaststätten und Beherbergungsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (samt Spitalstadt) wie in der Anlage farbig hinterlegt. Für derartige Vorhaben sind keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.
- (3) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Fahrzeugen zu erwarten ist, sind Kfz- und Fahrradabstellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind solche Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung. In gleicher Zahl sind auch Fahrradabstellplätze herzustellen.
- (3) Davon abweichend sind bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen oder Nutzungen – vorbehaltlich des Schlüssels für geförderte Mietwohnungen nach Ziffer 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung – nur folgende Kfz-Stellplätze nachzuweisen:
 - für Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche 1 Kfz-Stellplatz,
 - für Wohnungen über 40 bis 120 qm Wohnfläche 1,5 Kfz-Stellplätze.
- (4) 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.
- (5) 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.

§ 3

Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

Eine Ermäßigung der notwendigen Stellplätze kann durch ein Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Stadt durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern.

§ 4

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind 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 dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder 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.
- (3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Stadt (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. Keiner Ablöse zugänglich sind Nutzungen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze abzuwickeln.
- (4) Ablösebetrag ist die Summe aus dem Bodenwert des Baugrundstücks für 20 qm je Kfz-Stellplatz nach dem für die Nutzung einschlägigen Wert der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses zum Genehmigungszeitpunkt, je mindestens 6.000 Euro. Ist für ein bebautes oder bebaubares Grundstück (noch) kein spezifischer Bodenrichtwert festgelegt oder nur für eine unvereinbare Nutzung, ist der relevante Bodenwert näherungsweise anhand vergleichbarer Umgebung zu ermitteln. Die Ablösesumme je Fahrradabstellplatz beträgt 10% derer für einen Kfz-Stellplatz.
- (5) Bei nach Art. 1 Abs. 2 oder 3 BayDSchG denkmalgeschützten Gebäuden kann der Ablösebetrag auf bis zu 50% ermäßigt werden, soweit anderweitig nicht ausgeglichene Mehraufwendungen aufgrund denkmalpflegerischer Anforderungen entstehen.

§ 5

Anforderungen an die Herstellung

- (1) Für Kfz-Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Vorgaben der Bayer. Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind nötige Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (3) Fahrradabstellplätze kennzeichnen sich zudem insbesondere durch ausreichende Zugänglichkeit und Nutzbarkeit sowie genügenden Diebstahl- und Wetterschutz.

§ 6

Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Garagen- und Stellplatzsatzung vom 11.12.2019 außer Kraft.

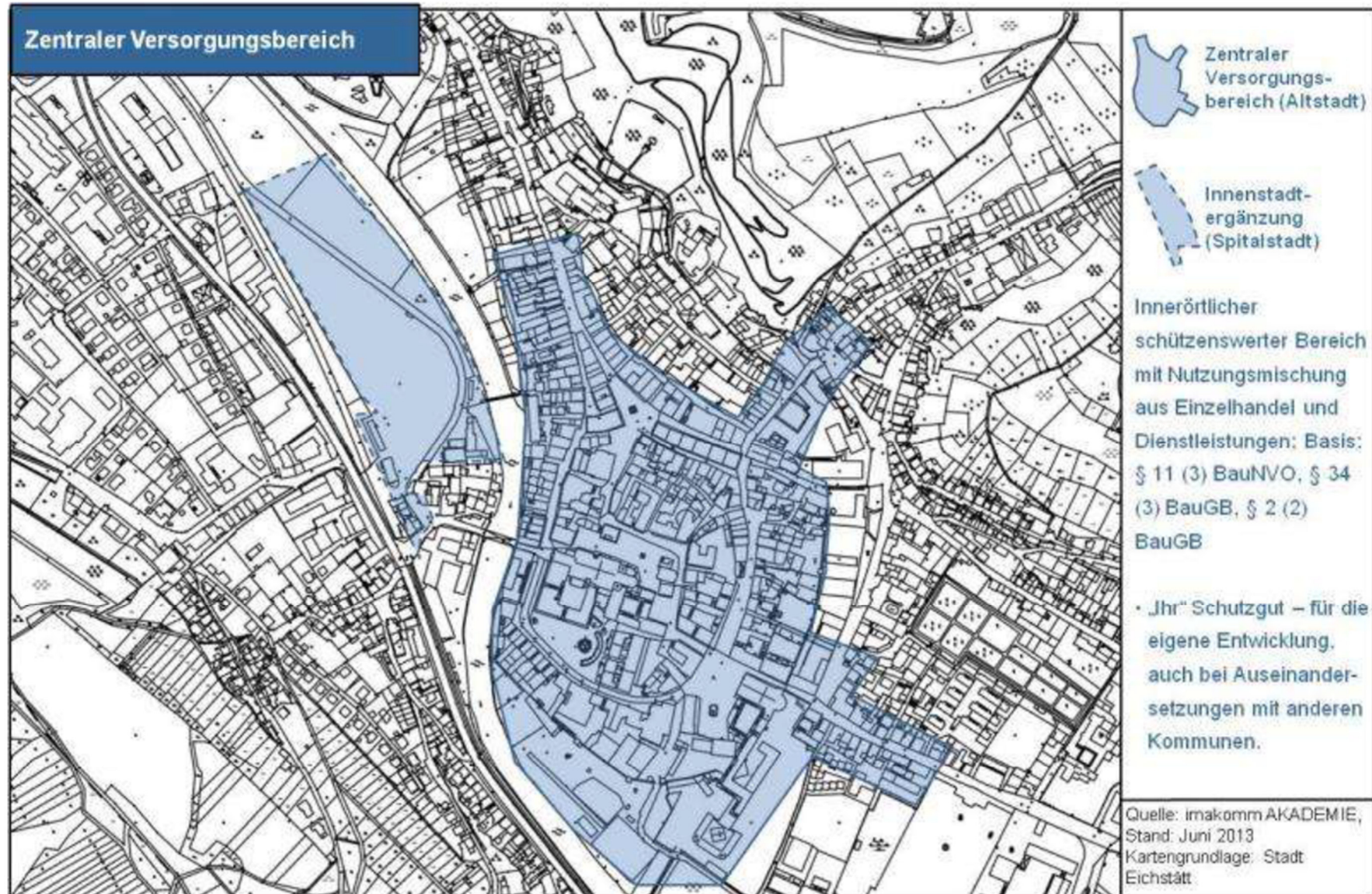
Eichstätt, den 01. Oktober 2025

gez.

Josef Grienberger
Oberbürgermeister

Vorstehende Satzung wurde im Amtsblatt für den Landkreis und die Stadt Eichstätt Nr. 40 vom 02.10.2025 veröffentlicht.

Abbildung: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches von Eichstätt



Quelle: imakomm AKADMEIE 2013.