

Satzung des Marktes Großostheim zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

(Stellplatzsatzung)



Vom 10.10.2025

Der Markt Großostheim erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der 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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) ¹Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Großostheim. ²Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) ¹Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. ²Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) ¹Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung. ²Abweichend hiervon beträgt die Zahl der notwendigen Stellplätze
 - a) bei Mehrfamilienhäusern (ab zwei Wohneinheiten) und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen ohne Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz für Wohneinheiten unter 50 m² Nettowohnfläche je 1 Stellplatz;

- b) bei Wohnungen ohne Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz im Geltungsbereich der Bebauungspläne für die „Altorte Großostheim, Pflaumheim und Wenigumstadt“ und „Marktplatz/Am Kirchberg/Grabenstraße“ je Wohneinheit je 1 Stellplatz.
- (3) ¹Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. ²Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) ¹Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. ²Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) ¹Die nach § 2 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. ²Bei 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) ¹Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. ²Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. ³Der 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. ⁴Der Ablösungsbetrag für einen Stellplatz berechnet sich nach folgender Formel: $A = \frac{1}{2} \times (F \times V + H)$
⁵Dabei bedeuten

A = Ablösungsbetrag

F = erforderliche Stellplatzfläche in m²
diese beträgt einschließlich Zufahrt 25 m² für 1 Personenkraftwagen

H = Herstellungskosten
diese belaufen sich auf 5.000 € pro Stellplatz für 1 Personenkraftwagen

V = Verkehrswert des Grundstücks in €/m²

Es ist der Verkehrswert des Grundstücks zugrunde zu legen, welcher in der vom Gutachterausschuss zuletzt beschlossenen Richtwertkarte für den Bereich des Ablösegrundstücks ausgewiesen ist.

- (4) Die Höhe des Ablösungsbetrages wird auf 12.000,00 € pro Pkw-Stellplatz begrenzt.

§ 4 Anforderungen an die Herstellung

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

§ 5 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 6 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Großostheim
Großostheim, 10.10.2025

gez.
Roland Schuler
Zweiter Bürgermeister

Redaktioneller Verweis:

[Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze \(Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV\)](#)