

**Satzung**  
**über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von**  
**Stellplätzen**  
**der Stadt Roth (Stellplatzsatzung)**  
**Vom 20. Juli 2009**

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Bayerische Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2008 (GVBl. S. 479) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 958), erlässt die Stadt Roth folgende Satzung:

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet, soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen ausdrücklich abweichende Festsetzungen getroffen werden.

**§ 2**  
**Anzahl der notwendigen Stellplätze**

(1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach den in der Anlage 1 festgelegten Zahlen zu berechnen. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch mathematische Auf- und Abrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.

(2) Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Anwendung der Rundungsregel auf zwei Dezimalstellen nach dem Komma zu ermitteln. Die auf zwei Dezimalstellen ermittelten Werte sind zu addieren und nach der mathematischen Rundungsregel als ganze Zahl festzusetzen.

(3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Zahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

(4) Bei Änderungen baulicher Anlagen oder ihrer Nutzung sind Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Als anzuerkennender Altbestand ist die in der letzten gültigen Baugenehmigung festgesetzte Zahl der Stellplätze, soweit diese tatsächlich errichtet sind, heranzuziehen. Fehlt eine Baugenehmigung oder ist in der Baugenehmigung keine Stellplatzzahl genannt, ist der Altbestand nach Abs. 1 - 3 zu bewerten.

(5) Bei der Stellplatzermittlung für Freischankflächen von Gaststätten wird bis zur Größe der im Gebäude liegenden Gastraumfläche von einer Wechselnutzung ausgegangen. Für die darüber hinausgehende Freischankfläche ist bei genehmigungspflichtigen Anlagen der zusätzliche Stellplatznachweis erforderlich.

(6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

### **§ 3**

#### **Stellplatzzahl im Sanierungsgebiet**

Im festgelegten Innenstadtbereich gemäß Anlage 2 ist bei einer Nutzungsänderung oder Wiedernutzung im alten Gebäudebestand kein Stellplatzmehrbedarf nachzuweisen, wenn anerkannt ist, dass

- das Vorhaben für die Stadtentwicklung besonders wichtig ist oder
- das Bauvorhaben den Zielen der Sanierung entspricht.

### **§ 4**

#### **Größe und Beschaffenheit**

(1) Für die Größe der Stellplätze und der erforderlichen Zufahrts- und Rückstoßflächen ist die „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)“ und die eingeführten technischen Regeln in der jeweils gültigen Fassung entsprechend anzuwenden.

(2) 20 % der erforderlichen Stellplätze können für Klein-Pkw vorgesehen werden. Die Stellplätze müssen mindestens 3,50 m lang sein.

(3) Oberirdische Stellplätze sind grundsätzlich in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z. B. aus Mineralbeton, Schotterrasen, Rasensteinen, als Drainpflaster oder als Pflaster aus Naturstein oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen). Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen.

### **§ 5**

#### **Ablösung**

(1) Werden die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes nach entsprechender rechtlicher Sicherung gegenüber dem Freistaat Bayern hergestellt, besteht die Möglichkeit zur Ablösung der Stellplatzpflicht im Rahmen einer vertraglichen Regelung vor Erteilen der Baugenehmigung (Ablösungsvertrag).

(2) Die Ablösung erfolgt durch die Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Stadt.

(3) Als Ablösungsbetrag werden je Stellplatz 5.000,-- € festgelegt.

(4) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb eines Monats nach Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig; soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, innerhalb eines Monats nach Abschluss des Ablösungsvertrages.

(5) Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn er das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben nicht bauaufsichtlich genehmigt wird oder wenn die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Ein bereits bezahlter Ablösungsbetrag wird zinslos erstattet. Bei einer Änderung der Planung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.

## **§ 6 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben von der Gemeinde erteilt werden.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Roth, 20. Juli 2009  
STADT ROTH

Richard Erdmann  
Erster Bürgermeister (DS)

### **Bekanntmachungsvermerk:**

Die Stellplatzsatzung vom 20. Juli 2009 wurde im Stadtbauamt der Stadt Roth zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der Roth-Hilpoltsteiner-Volkszeitung vom 22. Juli 2009, Nr. 166 hingewiesen.

Die Satzung tritt am 30. Juli 2009 in Kraft.

Roth, 22. Juli 2009  
Stadtbauamt  
i.A.

gez.  
Schmidt  
Verwaltungsamtsrat

## Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Roth vom 20. Juli 2009

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	zusätzliche Stellplätze für Besucher in Vomhundertsätzen
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	2 Stellplätze je Wohnung	—
1.2	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 Stellplätze je Wohnung, zusätzlich 1 Stellplatz je Einliegerwohnung	—
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 Stellplätze je Wohnung	10 ab 6 Wohneinheiten
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen, Seniorenwohnanlage	0,5 Stellplätze je Wohnung	20 ab 6 Wohneinheiten
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	—
1.6	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.7	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.8	Schwestern-/ Pflegerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mindestens 3 Stellplätze	10
1.9	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 4 Betten, mindestens 3 Stellplätze	20
1.10	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 15 Betten, mindestens 3 Stellplätze	50
1.11	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
1.12	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
1.13	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3 Stellplätze	10
<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 erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> , mindestens 2 Stellplätze	75
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden	1 Stellplätze je 40 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2)</sup> , mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2)</sup>	75
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 3 Sitzplätze	—

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	zusätzliche Stellplätze für Besucher in Vomhundertsätzen
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortrags-säle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	—
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	—
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	—
<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 Besucherplätzen	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 Besucherplätzen	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> NF <sup>1)</sup>	—
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten (Freischankflächen s. § 2 Abs. 5)	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> NGRF <sup>2)</sup> hiervon 75 % für Besucher	—
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 5 - 20 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> , mind. 3 Stellplätze, hiervon 90 % für Besucher	—
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 4 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2, hiervon 75 % für Besucher	—

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	zusätzliche Stellplätze für Besucher in Vomhundertsätzen
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	—
<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten, hiervon 60 % für Besucher	—
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten, hiervon 60 % für Besucher	—
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten, hiervon 25 % für Besucher	—
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze, hiervon 75 % für Besucher	—
<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte, Hauptschulen	1 Stellplatz je Klasse	—
8.2	sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1,2 Stellplätze je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	—
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler	—
8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	—
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 15 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	50
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	—
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe <sup>2)</sup>	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	—
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze <sup>3)</sup>	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	—
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	—
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	—
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage <sup>3)</sup>	—
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	—
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	—

## **Fußnoten**

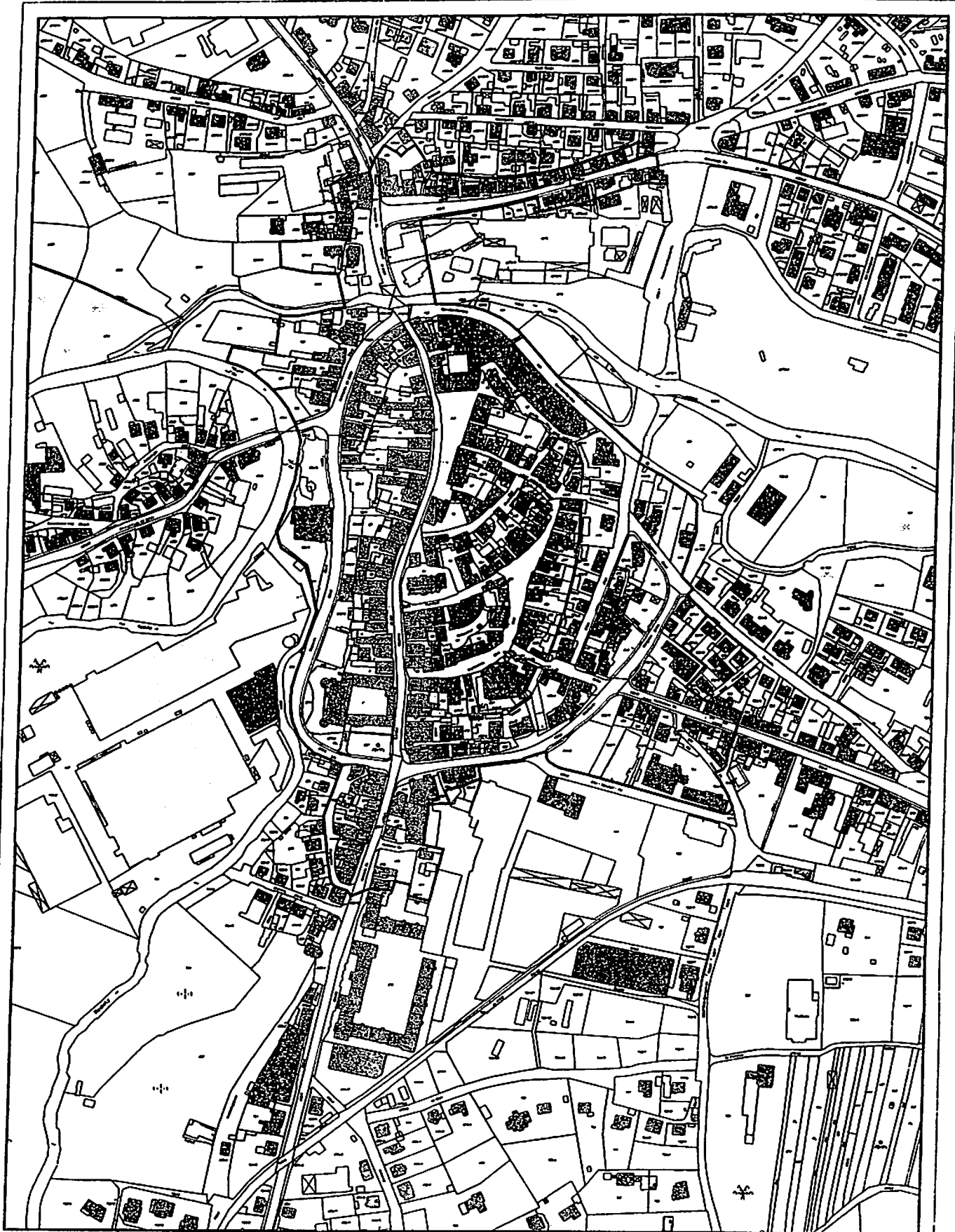
- 1) NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2
- 2) NF(V) = Verkaufsnutzfläche
- 3) NGRF = Nettogastraumfläche
- 4) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche (NF) zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.  
Ein gegenüberstellender Nachweis ist zu führen.
- 5) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 5 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

### **NF(V) = Verkaufsnutzfläche**

Verkaufsnutzfläche ist die Nettogrundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume. Hierzu gehören auch Windfang, Kassenvorraum, der Bereich zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials, Fleisch- und Wursttheken und externe Räume zur Rücknahme von Pfandflaschen.

### **NGRF – Nettogastraumfläche**

Die Nettogastraumfläche ist die Nettogrundfläche der nutzbaren Gastraumflächen einschl. Thekenbereich ohne Küche, Toiletten und sonstige Betriebs- oder Lagerflächen.



# Stellplatzsatzung

Innenstadtbereich



Blatt:

ANLAGE 2

Stadtbauamt Roth:

20. Juli 2009

Maßstab 1: 5000