

## **Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen**

### **(Stellplatzsatzung – StS)**

vom 21. Oktober 2025

Die Stadt Ebermannstadt erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) 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 (BayBO) 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**

##### **Geltungsbereich**

(1) Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet einschließlich aller Ortsteile. Die Satzung gilt nicht für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ (Anlage 1: räumliche Abgrenzung).

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

#### **§ 2**

##### **Anwendungsbereich**

Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO der Stadt Ebermannstadt. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.

#### **§ 3**

##### **Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen**

(1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlich Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

(2) Die 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 vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(3) 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) 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 jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätzen.

#### **§ 4**

##### **Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze**

(1) Für Gebäude mit Wohnungen im Geltungsbereich der Stadt Ebermannstadt (vgl. § 1 Abs. 1) sind abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) für Wohnungen 1,5 Stellplätze und für Wohnungen unter 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohneinheit erforderlich.

(2) Im Übrigen gilt § 3 Abs. 2 dieser Satzung.

#### **§ 5**

##### **Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

(1) Die nach § 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 Überschneidung 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 Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags 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.

(4) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 5.000 Euro. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt. Je nach Anzahl der abzulösenden

Stellplätze wird grundstücksbezogen folgende Regelung getroffen:

- 1. bis 3. Stellplatz je Stellplatz den vollen Ablösebetrag
- 3. bis 6. Stellplatz je Stellplatz 75% des Ablösebetrages
- ab dem 7. Stellplatz 50% des Ablösebetrages

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

(4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

## **§ 6**

### **Anforderung 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 jeweiligen gültigen Fassung.

(2) Für Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht. Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

## **§ 7**

### **Abweichungen**

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

**§ 8**

**Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 4 errichtet.

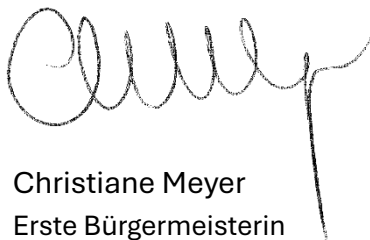
**§ 9**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ebermannstadt, 21. Oktober 2025

Stadt Ebermannstadt



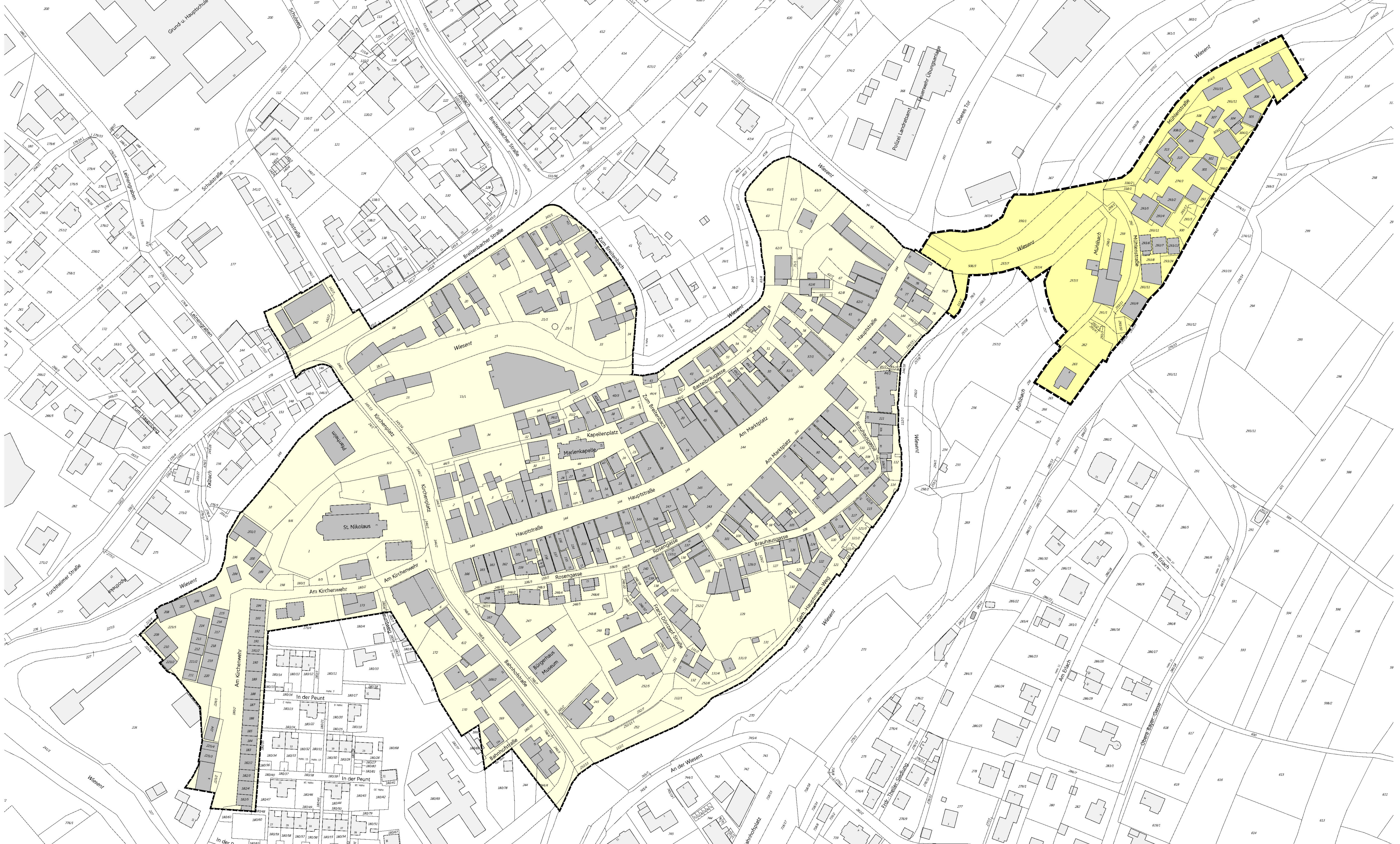
Christiane Meyer  
Erste Bürgermeisterin



**Bekanntmachungsvermerk:**

Die Satzung wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Ebermannstadt, Ausgabe 11, Jahrgang 48, bekanntgemacht.

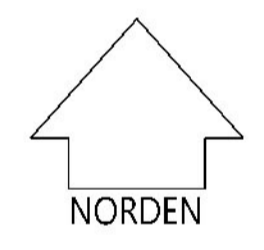
Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses des Stadtrates Ebermannstadt vom 20.10.2025.



LEGENDE

- Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Altstadt" ca. 12,9 ha
- Abgrenzung der Erweiterung des Sanierungsgebietes "Altstadt" ca. 1,9 ha

Anlage 1: räumliche Abgrenzung zur Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen



**STADT EBERMANNSTADT**  
ERWEITERUNG DES SANIERUNGSGEBIETES "ALTSTADT"

ANLAGE ZUR SATZUNG VOM 25.09.2017  
- Abgrenzung des Sanierungsgebietes

1:1000  
29.08.2017/S-Sa

