



SATZUNG
Über die Einführung einer Pflicht von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
(Garagen- und Stellplatzsatzung-GaStS) der Gemeinde Heßdorf

vom 23.07.2025

Die Gemeinde Heßdorf erlässt aufgrund von 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 (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-B) zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert, folgende Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS):

§ 1
Anwendungsbereich

1. Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gebiet der Gemeinde Heßdorf. Ausgenommen 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. Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
2. Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der beiliegenden Anlage 1. Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.
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 für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze. Es gelten die Höchstzahlen der Garagen-Stellplatzverordnung - GaStellV in seiner jeweils gültigen Fassung.

§ 3

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 Baugrundstückes 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 mit Doppelsicherung zu Gunsten des Freistaats Bayern.
2. Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrerer 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 ist.
3. Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrages; dies gilt auch, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. Der Ablösebetrag beträgt je Stellplatz 12.500,00 EURO.
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.

§ 4

Anforderungen an die Herstellung

1. Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 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. 2 BayBO.

§ 5

Abweichungen

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

§6
Schlussbestimmung

1. Diese Satzung tritt eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft.

Heßdorf, 23.07.2025

Gemeinde Heßdorf

Axel Gotthardt
Erster Bürgermeister

(Siegel)

1. Anlage zu § 2 der GaStS

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher in % |
|----------|---|---|---------------------------|
| 1 | Wohngebäude | | |
| 1.1 | Gebäude mit Wohnungen | bei Wohnungen bis 60 m ² 1 Stellplatz je Wohnung bei Wohnungen über 60 m ² 2 Stellplätze je Wohnung Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayrischen Wohnförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze | - |
| 1.2 | Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime | 1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze | 75 |
| 1.3 | Studentenwohnheime | 1 Stellplatz je 5 Betten | 10 |
| 1.4 | Schwestern-/Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u.ä. | 1 Stellplatz je 4 Betten, | 10 |
| 1.5 | Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä. | 1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze Mindestens 2 Stellplätze | 50 |

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher in % |
|-----------|---|---|---------------------------|
| 1.6 | Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz | 1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze | 10 |
| 2. | Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen | | |
| 2.1 | Büro- und Verwaltungsräume allgemein | 1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹ | 20 |
| 2.2 | Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.) | 1 Stellplatz je 30 m ² NUF ¹ Mindestens 3 Stellplätze | 75 |
| 3. | Verkaufsstätten | | |
| 3.1 | Läden | 1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche (V) für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden | 75 |
| 3.2 | Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) | 1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr (V) ² | 75 |
| 4. | Versamlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen | | |
| 4.1 | Versamlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen) | 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze | 90 |
| 4.2 | Sonstige Versamlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle) | 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze | 90 |
| 4.3 | Kirchen | 1 Stellplatz je 30 Sitzplätze | 90 |
| 5. | Sportstätten | | |
| 5.1 | Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze) | 1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche | - |
| 5.2 | Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätze | 1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | - |
| 5.3 | Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze | 1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen | - |
| 5.4 | Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen | 1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | - |
| 5.5 | Freibäder und Freiluftbäder | 1 Stellplatz je 300 m ² 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, Squashanlagen ohne Besucherplätze | 2 Stellplätze je Spielfeld | - |
| 5.9 | Tennisplätze, Squashanlagen mit Besucherplätze | 2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | - |
| 5.10 | Minigolfplätze | 6 Stellplätze je Minigolfanlage | - |
| 5.11 | Kegel-, Bowlingbahnen | 4 Stellplätze je Bahn | - |
| 5.12 | Bootshäuser und Bootsliegeplätze | 1 Stellplatz je 5 Boote | - |
| 5.13 | Fitnesscenter | 1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche | - |
| 6. | Gaststätten und Beherbergungsbetriebe | | |

¹ NUF: Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher in % |
|------------|---|--|---------------------------|
| 6.1 | Gaststätten | 1 Stellplatz je 10 m ² NF ¹ (Gastfläche) | 75 |
| 6.2 | Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonstige Vergnügungsstätten | 1 Stellplatz je 20 m ² NUF ¹ mindestens 3 Stellplätze | 90 |
| 6.3 | Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe | 1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2 | 75 |
| 6.4 | Jugendherbergen | 1 Stellplatz je 15 Betten | 75 |
| 7. | Krankenanstalten | | |
| 7.1 | Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung | 1 Stellplatz je 4 Betten | 60 |
| 7.2 | Krankanstalten von örtlicher Bedeutung | 1 Stellplatz je 6 Betten | 60 |
| 7.3 | Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke | 1 Stellplatz je 4 Betten | 25 |
| 7.4 | Ambulanzen | 1 Stellplatz je 30 m ² NUF ¹ , mindestens 3 Stellplätze | 75 |
| 8. | Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung | | |
| 8.1 | Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen | 1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre | 10 |
| 8.2 | Hochschulen | 1 Stellplatz je 10 Studierende | - |
| 8.3 | Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder | 1 Stellplatz je 30 Kinder, Mindestens 2 Stellplätze | - |
| 8.4 | Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder | 1 Stellplatz | - |
| 8.5 | Jugendfreizeitheime und dergleichen | 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | - |
| 8.6 | Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergleichen | 1 Stellplatz je 10 Auszubildende | - |
| 9. | Gewerbliche Anlagen | | |
| 9.1 | Handwerks- und Industriebetriebe | 1 Stellplatz je 70 m ² | 10 |
| 9.2 | Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze | 1 Stellplatz je 100m ² NUF 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 | - |
| 10. | Verschiedenes | | - |
| 10.1 | Kleingartenanlagen | 1 Stellplatz je 3 Kleingärten | - |
| 10.2 | Friedhöfe | 1 Stellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze | - |

¹ NUF: Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

¹ V: Verkaufsnutzfläche