

Stellplatzsatzung Gemeinde Karlstein a.Main

Satzung über Stellplätze, Garagen und Stellplatzablöse

Die Gemeinde Karlstein a.Main erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

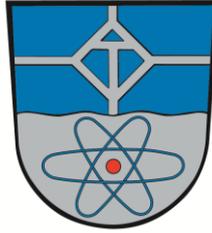
Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Karlstein a.Main mit Ausnahme der Gebiete, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Festsetzungen gelten.

§ 2

Stellplatz- und Garagenpflicht

(1) Zahl der Stellplätze und besondere Bestimmungen

- 1.1 Die Anzahl der aufgrund Art.47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach den in der Anlage (Stellplatzschlüssel_Anlage zu § 20 GaStellV ab 01.10.2025) festgelegten Richtzahlen zu berechnen. Eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen besteht nur, wenn dadurch zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Ausgenommen von der Pflicht zur Anlage von Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen ist die Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, die zu Wohnzwecken erfolgt, sowie beim Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken und bei einer Aufstockung.
- 1.2 Die 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 die Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
- 1.3 Die Richtzahlen in der Anlage der Stellplatzsatzung sind für die Berechnung der Stellplätze verbindlich. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- 1.4 Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze vorhanden sein.
- 1.5 Werden bauliche oder andere Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl und Größe sowie in



geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Anzahl und Größe der Stellplätze richten sich nach der Art der vorhandenen und zu erwartenden Benutzer und Besucher der Anlagen.

- 1.6 Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung, mit der entsprechenden Berechnung, möglich.
- 1.7 Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

(2) Begriffsbestimmungen zum 'Stellplatzschlüssel Anlage zu § 20 GaStellV'

- Gastraumfläche: Flächen, auf denen sich Gäste zur Bewirtung aufhalten einschließlich Thekenbereich,
- Nutzfläche: Berechnung nach DIN 277 (2005)
- Sportfläche: Fläche, auf der regelmäßig eine sportliche Tätigkeit ausgeübt wird
- Verkaufsfläche: Fläche, auf der regelmäßig der Verkauf stattfindet, einschließlich Kassenbereich
- Wohnfläche: Berechnung nach der II. Berechnungsverordnung

§3

Anzahl der Stellplätze

1. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), in der jeweils gültigen Fassung sowie den nachfolgenden Regelungen.

2. Für folgende Vorhaben wird eine niedrigere Zahl an Stellplätzen festgelegt:

- 1 Stellplatz in Wohngebäuden bis 70 m² Wohnfläche
- Auf Antrag der Bauherren können in Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten, bei einem nachweisbar aktiven Carsharing Angebot, Stellplätze um die Hälfte reduziert werden. Sollte das Carsharing Angebot nicht mehr betrieben werden, müssen die Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung nachträglich hergestellt werden.
- Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

§4

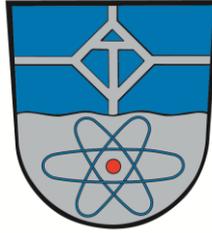
Stellplatzablöse

1. Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde erfüllt werden.

2. Auf den Abschluss eines Ablösevertrages hat der Bauherr keinen Anspruch, vielmehr steht dies im Ermessen der Gemeinde.

3. Im Fall der Ablöse hat der Bauherr die Kosten für die Herstellung der Stellplätze zu tragen.

4. Der Ablösebetrag wird pauschal pro Stellplatz wie folgt festgesetzt:



- je Stellplatz, der abgelöst wird, ist bei einem oberirdischen Stellplatz ein Betrag in Höhe von 6.000 € zu leisten
- je Stellplatz, der abgelöst wird, ist bei einem unterirdischen Stellplatz ein Betrag in Höhe von 8.000 € zu leisten.

5. Die Gemeinde ist berechtigt, den Ablösebetrag für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektrostationen, für den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, für die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektrostationen oder für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs zu verwenden.

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde bzw. von der Gemeinde zugelassen werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen §§ 1-5 verstößt.

§ 7 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

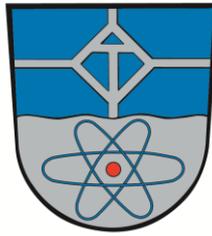
Die Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die örtliche Bauvorschrift über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen vom 23.07.2004 und der Änderungssatzung vom 06.07.2021 außer Kraft.

Gemeinde Karlstein a. Main

Karlstein a. Main, 05.06.2025

Peter Kreß

1. Bürgermeister



**Anlage zu § 2 Abs. 1 Nr. 1.1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlstein a.Main –
Stellplatzschlüssel_Anlage zu § 20 GaStellV**

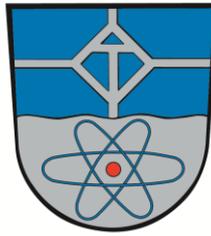
616

Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 24/2024

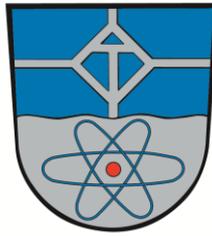
Anhang
(zu § 11)

Anlage
(zu § 20)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz 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 Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
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 erheblichem 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 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	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, Vortragssäle)	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	–



Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	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 o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.12	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	–
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. 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 den Nm. 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	Krankenanstalten 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 dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
9.	Gewerbliche Anlagen		



Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ²⁾	–
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 = Nutzungsfäche nach DIN 277

²⁾ Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.