

# **Satzung der Stadt Gunzenhausen über die Ermittlung und den Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StPIS)**

**Vom 28.02.2025**

Die Stadt Gunzenhausen erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, folgende Satzung:

## **§ 1 Anwendungsbereich**

Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) nach Art. 47 BayBO und Fahrradabstellplätzen im gesamten Stadtgebiet der Stadt Gunzenhausen.  
Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

## **§ 2 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**

- (1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, deren Nutzung einen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern erwarten lässt, sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten.
- (2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, die einen zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern erwarten lassen, sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten, dass sie die durch die Änderung oder Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können.
- (3) Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt unberührt.

**§ 3**  
**Zahl der Stellplätze für**  
**Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze**

- (1) Die Zahl der Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO und der Fahrradabstellplätze bemisst sich nach Anlage 1 dieser Satzung.
- (2) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten. Die Ermittlung erfolgt gesondert für jede Nutzungseinheit. Dabei werden betrieblich erforderliche Nebennutzungen der Hauptnutzung zugeordnet.
- (3) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden, andernfalls ist abzurunden.

**§ 4**  
**Nachweis der Stellplätze und Fahrradabstellplätze**  
**durch Herstellung**

- (1) Die Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen.  
Nach der Maßgabe des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO kann gestattet werden, sie in unmittelbarer Nähe des Baugrundstückes herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck dinglich gesichert ist. Zur dinglichen Sicherung ist auf dem Stellplatzgrundstück eine Grunddienstbarkeit, die auch die Zufahrt mit umfasst, und eine inhaltsgleiche beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaat Bayern im Grundbuch einzutragen.
- (2) Für Fahrradabstellplätze gilt das unter Absatz 1 Geregelte entsprechend.

**§ 5**  
**Nachweis der Stellplätze durch Ablöse**

- (1) Soweit Stellplätze durch den Bauherrn auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks nicht hergestellt bzw. nachgewiesen werden können, kann die Erfüllung der Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge ausnahmsweise auch durch Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erfolgen (Ablösevertrag). Die Möglichkeit der Ablösung und die Zahl der abzulösenden Stellplätze liegt im Ermessen der Stadt Gunzenhausen.
- (2) Eine Ablösung ist ausgeschlossen, wenn in der näheren Umgebung auf Grund schon vorhandener Nutzungen bereits verkehrliche und emittierende negative Auswirkungen gegeben sind. Sie ist insbesondere dann ausgeschlossen, wenn zu befürchten ist, dass diese Auswirkungen durch die zusätzlich fehlenden Stellplätze der neuen Nutzung verstärkt werden.

- (3) Eine Ablöse scheidet weiterhin für folgende Nutzungen aus:  
Diskotheken, Spielhallen, Spielsalons, Wettbüros und vergleichbare Einrichtungen.  
Dies ist auch anzuwenden, wenn diese Einrichtungen nur ein Teil einer Großeinrichtung darstellen. Hiervon kann die Stadt Gunzenhausen Ausnahmen zulassen, wenn keine Beeinträchtigungen in der näheren Umgebung zu befürchten sind.
- (4) Für die Ablösung von Stellplätzen wird das Stadtgebiet in drei Zonen eingeteilt:
- |   |   |            |
|---|---|------------|
| Zone I (Sanierungsgebiet Kernstadt I und Sanierungsgebiet VIII) | = | 9.000,00 € |
| Zone II (übrige Kernstadt)                                      | = | 6.000,00 € |
| Zone III (Ortsteile)  | = | 4.000,00 € |
- (5) Die Ablöse von Fahrradabstellplätzen ist nicht möglich.
- (6) Ablöseverträge  
Die Verträge über die Ablösung sind in jedem Falle vor Erteilung einer Baugenehmigung (auch Teilbaugenehmigung) mit dem Bauherrn abzuschließen.  
Alle Ablöseverträge sind unter der auflösenden Bedingung abzuschließen, dass der Vertrag gegenstandslos wird, wenn bis zum vereinbarten Zahlungszeitpunkt gesicherte Stellplätze (schuldrechtlich und dinglich) nachgewiesen werden.  
Dies gilt auch für Teile des Betrages.  
Der Ablösebetrag wird mit Erteilung der Baugenehmigung fällig. In Einzelfällen können andere Zahlungsziele in der Vereinbarung zur Ablöse von Stellplätzen bestimmt werden.

## **§ 6 Abweichungen**

Art. 63 BayBO bleibt unberührt.

## **§ 7 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntgabe im Kraft und ersetzt die bisher gültige Fahrradabstellsatzung der Stadt Gunzenhausen vom 19.06.2018; diese tritt damit außer Kraft.

Gunzenhausen, den 28.02.2025  
Stadt Gunzenhausen

  
Karl-Heinz Fitz  
Erster Bürgermeister



## Anlage 1 zur Satzung der Stadt Gunzenhausen über die Ermittlung und den Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

	<b>Nutzung</b>	<b>Stellplätze</b>	<b>Fahrradabstellplätze</b>
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	<p>1 Stellplatz bei einer Wohnfläche bis 50 m<sup>2</sup></p> <p>2 Stellplätze bei einer Wohnfläche über 50 m<sup>2</sup> pro Wohnung -maximal 2 Stellplätze je Wohnung-</p> <p>Bei Mietwohnungen, die über das BayWoFG gefördert wurden, gilt die Obergrenze von 0,5 Stellplätzen je geförderte Wohnung</p>	<p>Gebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten</p> <p>1 überdachter Abstellplatz je Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup> WF 2 überdachte Abstellplätze ab einer Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> WF</p>
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	1 Abstellplatz je 5 Betten
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	1 Abstellplatz je 5 Betten
1.4	Schwestern-/Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u.ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	1 Abstellplatz je 5 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	nach jeweiligem Einzelfall
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	nach jeweiligem Einzelfall

<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> NUF <sup>1)</sup>	1 Abstellplatz je 100 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stellplatz, je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	1 Abstellplatz je 100 m <sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	1 Abstellplatz je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	1 Abstellplatz je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	nach jeweiligem Einzelfall
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	nach jeweiligem Einzelfall
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	nach jeweiligem Einzelfall
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	nach jeweiligem Einzelfall

5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplätze je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	nach jeweiligem Einzelfall
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen	nach jeweiligem Einzelfall
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	nach jeweiligem Einzelfall
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	nach jeweiligem Einzelfall
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	nach jeweiligem Einzelfall
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	nach jeweiligem Einzelfall
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen, o.ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	1 Abstellplatz je 1 Spielfeld
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen, o.ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	1 Abstellplatz je 1 Spielfeld
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	6 Abstellplätze je Minigolfanlage
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	1 Abstellplatz je Bahn
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	nach jeweiligem Einzelfall
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	1 Abstellplatz je 50 m <sup>2</sup> Sportnutzfläche
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche	1 Abstellplatz je vollendete 20 m <sup>2</sup> Gasträumfläche
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstätten	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	1 Abstellplatz je 20 m <sup>2</sup> anzurechnende NUF
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	1 Abstellplatz je 30 Betten zuzüglich Zuschlag nach 6.1 für zugehörigen Restaurationsbetrieb
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	1 Abstellplatz je 10 Betten

<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	Kein Abstellplatz
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	Kein Abstellplatz
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	Kein Abstellplatz
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	Kein Abstellplatz
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	5 Abstellplätze je Klasse
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	5 Abstellplätze je Klasse
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	2 Abstellplätze je Gruppe, jedoch mindestens 2 Abstellplätze
8.4	Tageseinrichtungen für bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	nach jeweiligem Einzelfall
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	1 Abstellplatz je vollendete 200 m <sup>2</sup>
9.2	Lagerräume, -plätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	1 Abstellplatz je 1.000 m <sup>2</sup> anzurechnende NUF
9.3	Ausstellung-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	1 Abstellplatz je vollendete 200 m <sup>2</sup> anzurechnende NUF
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	Kein Abstellplatz
9.5	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	Kein Abstellplatz
9.6	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage <sup>2)</sup>	Kein Abstellplatz

<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	Nach jeweiligem Einzelfall
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	1 Abstellplatz je 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, mind. jedoch 10 Abstellplätze

1) NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

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

Erläuterungen der anzurechnenden Flächen zur Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze:

Anzurechnende Nutzfläche = Nutzfläche **ohne**

- Flächen für haustechnische Anlagen (z.B. Heizungsräume, Technikräume, Räume für Ver- und Entsorgungseinrichtungen),
- Flächen für die Erschließung des Gebäudes und seiner Räume (wie z.B. Flure, Treppenträume und sonstige Zuwegungen),
- Flächen für Sanitäre Anlagen, Abstellräume und Stellplätze.

Bewegungsflächen innerhalb von Räumen sind dagegen anzurechnen. Lagerflächen sind nach Maßgabe der Ziffern 3 und 7.2 anzurechnen.

Wohnfläche = Berechnung der Fläche entsprechend der Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Verkaufsnutzfläche = Nutzfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume

Sportnutzfläche = Nutzfläche aller dem reinen Sportbetrieb dienenden Räume

Gastraumfläche = Nutzfläche aller Gasträume, einschließlich Thekenbereich