

Satzung der Stadt Greding
über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung
(Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStells)

vom 22.09.2025

Die Stadt Greding erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), und durch 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) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), folgende Satzung:

Stadtratsbeschluss:	18.09.2025
Öffentliche Bekanntmachung:	22.09.2025
In-Kraft-Treten:	23.09.2025

Inhalt:

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Anzahl der notwendigen Stellplätze
- § 3 Größe, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen
- § 4 Fahrradabstellplätze
- § 5 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht
- § 6 Ablösung
- § 7 Abweichungen
- § 8 Inkrafttreten

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Greding für die Herstellung und Bereithaltung von genehmigungspflichtigen, genehmigungsfrei gestellten und verfahrensfreien Garagen, Carports, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, deren Nachweis und deren Ablösung. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohnungen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden.
- (2) Diese Satzung gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen ausdrücklich abweichende Festsetzungen getroffen werden.

§ 2

Anzahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Fahrräder sind nach den in 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) Für alle übrigen Nutzungsbereiche, die in der Satzung nicht aufgeführt sind, richtet sich der Stellplatzbedarf nach Art. 47 Abs. 1 und 2 BayBO in Verbindung mit der Anlage nach 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) Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung 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 festzulegen.
- (4) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Vorhaben, die nach 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.
- (5) Bei Änderung anderer baulicher Anlagen oder ihrer Nutzung sind Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass die Stellplätze, die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (7) Bei der Stellplatzermittlung für Freischankflächen von Gaststätten wird bis zur Größe der im Gebäude liegenden Gastraumfläche von einer Wechselnutzung ausgegangen. Für die darüberhinausgehende Freischankfläche ist bei genehmigungspflichtigen Anlagen der zusätzliche Stellplatznachweis erforderlich.
- (8) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (9) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

- (10) Der Vorplatz von Garagen und Carports (Stauraum) stellt keinen Stellplatz im Sinne dieser Satzung dar.
- (11) Die erforderlichen Stellplätze sind in einem Lageplan in geeigneten Maßstab in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

§ 3

Größe, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (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) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Zu- und Abfahrtsbereich in der erforderlichen Länge, jedoch mindestens von 5 m, vorhanden sein (Stauraum). Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3 m reduziert werden. Der Stauraum darf auf der Breite der Garage oder des Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
- (3) Sowohl die Zufahrten als auch die oberirdischen Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien, wie z.B. Ökopflaster, Drainpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteinen) herzustellen. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke geleitet werden.
- (4) Flachdächer von Garagen- und Carportanlagen ab 4 Stellplatzeinheiten sind extensiv zu begrünen.
- (5) Befinden sich mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstücksseite, so sind diese über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (6) Im festgelegten Innenstadtbereich unterliegen die baulichen Anlagen in ihrer Gestaltung dem Ensembleschutz und können von der Gestaltung nach den Abs. 1 bis 5 abweichen. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das Landratsamt Roth über die Abweichungen, im Übrigen die Stadt Greding.

§ 4

Fahrradabstellplätze

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern oder sonstigen Gebäuden sind Stellplätze für Fahrräder zu errichten.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze ist anhand der Richtzahlliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf 2 Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch mathematisches Aufrunden auf eine ganze Zahl (endgültige Stellplatzzahl) festzusetzen.
- (3) Die Fläche der Fahrradabstellplätze soll mindestens 0,7 x 2 m pro Fahrrad betragen. Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder gewährleistet ist.
- (4) Der Aufstellort von Fahrradabstellplätzen soll von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht zugänglich sein.

§ 5

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplätze und Garagen sind gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Sie müssen ungehindert befahrbar und nutzbar sein (keine „gefangenen“ Stellplätze). Es kann gestattet werden, die Stellplätze in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
- (2) Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO, ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Entfernung maßgebend; sie darf in der Regel nicht mehr als 300 m Fußweg betragen. Die Benutzung des Grundstückes für Garagen, Carports und Stellplätze ist durch Grunddienstbarkeit gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde zu sichern. Dies gilt auch, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist. Die Dienstbarkeiten sind so einzutragen, dass ihnen keine anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Range vorgehen, die ihren dauernden Bestand gefährden.

§ 6

Ablösung

- (1) Werden Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes nach entsprechender rechtlicher Sicherung hergestellt, besteht die Möglichkeit zur Ablösung der Stellplatzpflicht im Rahmen einer vertraglichen Regelung vor Erteilen der Baugenehmigung (Ablösevertrag). Auf die Möglichkeit der Ablöse besteht kein Rechtsanspruch.
- (2) Der Ablösebetrag für einen Kfz-Stellplatz wird je Stellplatz pauschal auf 5.000,00 Euro festgelegt. Der Ablösebetrag für einen Fahrrad-Stellplatz wird je Stellplatz pauschal auf 200,00 Euro festgelegt.
- (3) Der Ablösebetrag ist innerhalb von einem Monat nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig, soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, innerhalb eines Monats nach Abschluss des Ablösevertrages.
- (4) Die Verpflichtung des Bauherrn zur Stellplatzablöse entfällt, wenn er das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben nicht bauaufsichtlich genehmigt wird oder wenn die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Ein bereits bezahlter Ablösebetrag wird zinslos erstattet. Bei der Änderung der Planung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.

§ 7

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.

§ 8
Inkrafttreten

Die Satzung tritt einen Tag nach dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 14.11.2024 außer Kraft.

Greiding, den 22.09.2025

Josef Dintner
Erster Bürgermeister

Anlage 1

zur Satzung Stellplatzsatzung der Stadt Greding vom 22.09.2025

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf richten sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Gargen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

Eine Ausnahme davon stellen die unten aufgeführten Verkehrsquellen dar, bei diesen sind die nebenstehenden Richtzahlen anzuwenden.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St.)	Zahl der Stellplätze für Fahrräder (FSt.)
1	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen		
1.1.1	Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser bezogen auf je eine Wohnung)	2 St. je Wohnung	2 FSt. je Wohnung
1.1.2	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 St. je Wohnung, zusätzlich 1 St. je Einliegerwohnung bis 60 m ² , 2 St. je Einliegerwohnung ab 60 m ²	2 FSt. je Wohnung zusätzlich 1 FSt. je Einliegerwohnung
1.1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 St. je Wohnung bis 60 m ² 2 St. je Wohnung ab 60 m ²	2 FSt. je Wohnung
1.1.4	Gebäude mit Wohnungen	bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungs-gesetz besteht 0,5 St. je Wohnung	2 FSt. je Wohnung

Greding, den 22.09.2025

Josef Dintner
Erster Bürgermeister