



Gemeinde Bubenreuth

Amtliche Bekanntmachung

Die Gemeinde Bubenreuth erlässt folgende Satzung nebst Anlage 1 und Anlage 2:

Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Fahrradstellplätzen, Garagen, Kfz-Stellplätzen Stellplätzen und Carports (offene Garagen)

Die Gemeinde Bubenreuth erlässt auf Grund des 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 Nrn. 1, 4 und 5 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 über die Herstellung von Fahrradstellplätzen, Garagen, Kfz-Stellplätzen Stellplätzen und Carports (offene Garagen)

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet von Bubenreuth für die Herstellung und Bereithaltung von genehmigungspflichtigen, genehmigungsfrei gestellten und verfahrensfreien Garagen und Carports (offene Garagen) sowie Kraftfahrzeug- und Fahrradstellplätzen (Stellplätze). Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen und Nutzungsänderungen gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b 2. HS BayBO.

§ 2 Gestaltung und Ausstattung von Fahrradstellplätzen, Garagen, Kfz-Stellplätzen Stellplätzen und Carports (offene Garagen)

1. Stellplätze sind entsprechend den Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung herzustellen und in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung zu befestigen. Eine Versiegelung ist zu vermeiden. Die Versiegelung der Stellplätze sowie der Stauraum vor den Garagen/Carports soll auf ein Mindestmaß reduziert werden, als Material soll versickerungsfähiges Pflaster verwendet werden, die Befestigung von Fahrspuren ist einer vollständigen Versiegelung stets vorzuziehen.

Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, geschlossenen und offenen Garagen sind unversiegelt bzw. ökologisch verträglich mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenschotter, Rasenwaben etc.) anzulegen. Für die Stellplatzflächen, Garagen und Carports ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein (keine gefangenen Stellplätze).



Gemeinde Bubenreuth

2. Zwischen Garagen/ Carports und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mind. 5,00 m einzuhalten. Der Stauraum wird hierbei nicht als notwendiger Stellplatznachweis anerkannt. Im Einzelfall kann eine Reduzierung des Stauraums auf 3,00 m ausgesprochen werden, sofern keine Bedenken bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bestehen. Eine Reduzierung des Stauraums ist insbesondere dann denkbar, wenn die Carports seitlich offen sind beziehungsweise die geschlossene Garage durch ein elektrisches Tor bedienbar ist. Die Entscheidung über eine Abweichung vom 5,00 m Stauraum wird nach den örtlichen individuellen Verhältnissen ausgesprochen. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf auch nicht durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

3. Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen erreichbar und gut zugänglich sein. Sie sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Bauvorhabens angeordnet werden. Jeder einzelne Fahrradstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Die Mindestgröße eines Fahrradstellplatzes soll 0,8 m x 2,0 m betragen. Fahrradstellplätze sollen mit Fahrradständern ausgerüstet werden, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen. Fahrradstellplätze bei Mehrfamilienhäusern, Gewerbegebieten und Sondergebieten sind zu überdachen.

§ 3 Anzahl der Garagen, Carports und Stellplätze und Fahrradstellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradstellplätze bemisst sich gemäß der Anlage 1; diese ist Bestandteil dieser Satzung.

Die jeweiligen Stellplatzzahlen sind getrennt nach Nutzung zu ermitteln und entsprechend zu addieren.

§ 4 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

1. Grundsätzlich hat der Antragsteller die Errichtung des Stellplatzes auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes selbst nachzuweisen. Die Errichtung des Stellplatzes ist dinglich zu sichern (Doppelsicherung). Eine Verpflichtung seitens der Gemeinde Bubenreuth auf Ablösung besteht nicht.

2. Eine Ablösung kommt nicht in Frage, wenn es sich um Einzelhandelsprojekte mit mehr als 500 m² reiner Verkaufsfläche handelt.

3. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

4. Die Ablösesumme pro Fahrradabstellplatz beträgt pauschal 500 Euro.

5. Die gemäß Anlage 2 „Kalkulation der Stellplatzablösung“ festgelegte Ablössungssumme für KFZ wird einen Monat nach Vertragsabschluss fällig. Die Anlage 2 wird regelmäßig an die aktuellen Bodenrichtwerte angepasst.

§ 5 Abweichungen

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



Gemeinde Bubenreuth

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Nach den Vorschriften des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) vom 18. Januar 2006, geändert durch Satzung vom 21.12.2023, außer Kraft.

Bubenreuth, 01.10.2025

Norbert Stumpf
Erster Bürgermeister

Angeheftet am 01.10.2025
Abgenommen am:

	Verkehrsquelle	Zahl der KFZ-Stellplätze	Hiervon für Besucher in %	Zahl der Fahrradstellplätze
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 je Wohnung	–	2 Fahrradstellplätze Wohnung
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75	1 Fahrradstellplatz je 3 Betten
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10	1 Fahrradstellplatz je Bett
1.4	Schwestern-/Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10	1 Fahrradstellplatz je 3 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50	1 Fahrradstellplatz je 10 Betten
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10	1 Fahrradstellplatz je 10 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF1)	20	1 Fahrradstellplatz je 50 m ² Nutzfläche, mindestens 2 Fahrradstellplätze
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF1), mindestens 3 Stellplätze	75	1 Fahrradstellplatz je 25 m ² Nutzfläche, mindestens 2 Fahrradstellplätze
3	Verkaufsstätten			

3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75	1 Fahrradstellplatz je 150 m ² Verkaufsfläche, mindestens 2 Fahrradstellplätze
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75	1 Fahrradstellplatz je 150 m ² Verkaufsfläche, mindestens 2 Fahrradstellplätze
4	Versammlungsstätten (außer Sportsstätten), Kirchen			
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90	1 Fahrradstellplatz je 10 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90	1 Fahrradstellplatz je 7,5 Sitzplätze
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90	1 Fahrradstellplatz je 25 Sitzplätze
5	Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	–	1 Fahrradstellplatz je 250 m ² Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–	1 Fahrradstellplatz je 300 m ² Sportfläche
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	–	1 Fahrradstellplatz je 100 m ² Hallenfläche
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–	1 Fahrradstellplatz je 100 m ² Hallenfläche
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	–	
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	–	1 Fahrradstellplatz je 100 m ² Hallenfläche
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–	1 Fahrradstellplatz je 100 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1

				Fahrradstellplatz je 25 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–	1 Fahrradstellplatz je Spielfeld
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–	1 Fahrradstellplatz je Spielfeld, zusätzlich 1 Fahrradstellplatz je 25 Besucherstellplätze
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–	5 Fahrradstellplatz je 2 Bahnen
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–	4 Fahrradstellplätze je 4 Bahnen
5.12	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	-	1 Fahrradstellplatz 25 m ² Nutzfläche
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75	1 Fahrradstellplatz je 25 m ² Nettogastraumfläche
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	Stellplatz je 20 m ² NUF1), mindestens 3 Stellplätze	90	1 Fahrradstellplatz je 25 m ² Nutzfläche
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75	1 Fahrradstellplatz je 15 Betten
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75	1 Fahrradstellplatz je 15 Betten
7.	Krankenanstalten			
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60	1 Fahrradstellplatz je 10 Betten
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60	1 Fahrradstellplatz je 10 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25	1 Fahrradstellplatz je 10 Betten
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NUF1), mindestens 3 Stellplätze	75	1 Fahrradstellplatz je 10 Betten

8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10	1 Fahrradstellplatz je 5 Schüler
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–	1 Fahrradstellplatz je 3 Studierende
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–	1 Fahrradstellplatz je 5 Kinder
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	–	1 Fahrradstellplatz je 5 Kinder
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–	1 Fahrradstellplatz je 5 Kinder
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–	1 Fahrradstellplatz je 5 Auszubildende
9.	Gewerbliche Anlagen			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF1) oder je 3 Beschäftigte	10	1 Fahrradstellplatz je 100 m ² Hauptnutzfläche
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF1) oder je 3 Beschäftigte	-	1 Fahrradstellplatz je 500 m ² Hauptnutzfläche
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-	1 Fahrradstellplatz je 4 Reparaturstände
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	-	1 Fahrradstellplatz je Mitarbeiter



Anlage 2: Kalkulation der Stellplatzablösung

Fläche pro Stellplatz: 15 m²

Bodenrichtwert (Grunderwerb Mischkalkulation aus Bodenrichtwerten von Gewerbe- und Wohnbauflächen Stand 01.01.2024)

Wohnbauflächen: (700 € + 870 €) / 2 = 785 €
785 € x 15 m² = 11.775 €

Gewerbeflächen: (175 € + 430 €) / 2 = 302,50 €
302,50 € x 15 m² = 4.537,50 €

Herstellung der Stellplätze:

Erdaushub T= 45 cm -> 65 €/m³ x 5,625 m³ = 365,00 €

Einfassung aus Betonleistensteinen 8 cm x 30 cm x 100 cm in Beton versetzen -> 36 €/m² x 15 m² = 540,00 €

Schottertragschicht D= 30 cm -> 30 €/m² x 15 m² = 450,00 €

Betonpflaster versickerungsfähig 20 cm x 20 cm x 10 cm auf Splittbett setzen -> 70 €/m² x 15 m² = 1.050,00 €

Ablösekalkulation:

Bereich Wohnbauflächen

11.775 € Grunderwerb
2.405 € Herstellung
14.180,00 € zuzüglich 15 % Notar-/ Nebenkosten

Ablösebetrag 16.307 €

Bereich Gewerbeflächen

4.537,50 € Grunderwerb
2.405,00 € Herstellung
6.942,50 € zuzüglich 15 % Notar-/ Nebenkosten

Ablösebetrag 7.984 €