



STADT ALTDORF
b.Nürnberg

Stadtbauamt Amt 4

Stadt Altdorf bei Nürnberg

Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Fahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung)

Die Stadt Altdorf b. Nbg. erlässt aufgrund 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. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist folgende Satzung:

Inhaltsübersicht:

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze
- § 3 Erfüllung durch Herstellung und/oder Ablösung
- § 4 Abweichungen
- § 5 In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

§ 1 Geltungsbereich und Satzungsinhalt

- (1) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet der Stadt Altdorf bei Nürnberg (einschließlich der Ortsteile und Außenorte). Regelungen in Bebauungsplänen und anderen (städtebaulichen) Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen haben Vorrang.
- (2) Diese Satzung regelt die Zahl der herzustellenden Stellplätze im Sinne des Art. 47 BayBO.

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Werden Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist; ausgenommen sind- wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen - Nutzungsänderungen, der Ausbau

von Dachgeschossen, der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude und die Aufstockung von Wohngebäuden (ausgenommene Vorhaben vgl. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO).

(2) Die Anzahl der gem. Abs. 1 herzustellenden Stellplätze ist wie folgt zu ermitteln:

a) Bei **Gebäuden mit Wohnungen** (Wohngebäuden):

Für Wohnungen bis einschl. 85 m²	1 Stellplatz je Wohnung
Für Wohnungen über 85 m²	2 Stellplätze. je Wohnung
Für Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht,	0,5 Stellplätze je Wohnung
Für Senioren- bzw. Altenwohnungen , die in räumlichen und/oder zeitlichen Zusammenhang mit neuen oder bestehenden Altenwohn- bzw. Seniorenwohn- oder Pflegeheimen errichtet werden	0,5 Stellplätze je Wohnung.

b) Für **alle anderen Gebäude bzw. Vorhaben** bzw. im Übrigen ist die notwendige Zahl der Stellplätze nach den in der Anlage zu §20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu ermitteln. Die in der vorgenannten Anlage zu §20 GaStellV enthaltenen Werte für das jeweilige Vorhaben sind zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs heranzuziehen.

(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.

§ 3 Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Herstellung und/oder Ablösung

(1) Die Stellplatzpflicht nach §§ 1-3 kann erfüllt werden durch die Herstellung der notwendigen Stellplätze a) auf dem Baugrundstück selbst oder b) auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für den Zweck dauerhaft (z.B. dinglich) gesichert ist.

- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere 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 sind.
- (3) Soweit Stellplätze durch den Bauherren/die Bauherrin auf dem Baugrundstück selbst oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe nicht hergestellt und nachgewiesen werden können, kann die Erfüllung der Stellplatzpflicht auch durch die Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherren gegenüber der Stadt Altdorf durch Zahlung eines Ablösebetrags (Stellplatzablöse durch Ablösevertrag) erfolgen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 c) BayBO). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.
- (4) Die Höhe des Betrages für die Ablösung von Stellplätzen nach Abs. 3 beträgt einheitlich für das gesamte Stadtgebiet (Geltungsbereich dieser Satzung) 7.000,00 € pro Stellplatz.

§ 4 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen von dieser Satzung erteilt werden. Das Verfahren richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Art. 63 BayBO.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.11.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 17.08.2021 außer Kraft-

Stadt Altdorf b. Nbg. 23.10.2025

Martin Tabor
1.Bürgermeister