



STADT FORCHHEIM

SATZUNG DER GROßEN KREISSTADT FORCHHEIM FÜR DIE HERSTELLUNG UND BEREITHALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND FAHRRADABSTELLPLÄTZEN (STELLPLATZSATZUNG)

DER GROßEN KREISSTADT FORCHHEIM
Stadtbauamt

vom 28.08.2024

(Beschluss des Stadtrates vom 25.04.2024)
Amtsblatt Nr. 19 vom 13.09.2024

1. Änderung vom 27.06.2025
(Beschluss des Stadtrats vom 26.06.2025)
Amtsblatt Nr. 15 vom 18.07.2025

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und aufgrund von 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, erlässt die Stadt Forchheim die nachfolgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet Forchheim für die Herstellung und Bereithaltung von genehmigungspflichtigen, genehmigungsfrei gestellten und verfahrensfreien Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (im weiteren Text als Stellplätze bezeichnet) und Fahrradabstellplätzen.

- (2) Die Satzung gilt nicht, soweit in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen bestehen.

§ 2

Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

- (1) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen oder anderer Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen.
- (2) Die Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet werden, sie in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Stadt Forchheim rechtlich gesichert ist.
- (3) Stellplätze und Fahrradabstellplätze dürfen nicht zweckfremd benutzt werden.

§ 3

Anzahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und erforderlichen Fahrradabstellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.

Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatz- und Fahrradabstellplatzzahl zu ermitteln und durch Auf- bzw. Abrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Aufzurunden ist, wenn die nachfolgende Dezimalstelle 5 oder größer ist; andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Bedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Anwendung der Rundungsregel nach Satz 3 auf zwei Dezimalstellen nach dem Komma zu ermitteln. Die so ermittelten Werte sind jeweils zu addieren und dann entsprechend Satz 3 als ganze Zahl festzusetzen.

- (2) Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze ist regelmäßig von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen; Autobusse, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge zu schaffen und behindertengerechte Stellplätze in ausreichender Zahl vorzusehen.

Stellplatzsatzung

- (3) Ergibt sich bei der Ermittlung nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern.
- (4) Für Anlagen und Nutzungen, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist der Bedarf der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Richtzahlenliste zu ermitteln.
- (5) Bei Änderungen von Anlagen oder ihrer Benutzung ist nur der Mehrbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen gegenüber dem bisherigen Bedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen der letzten genehmigten Nutzung nachzuweisen. Als anzuerkennender Altbestand ist die in der letzten gültigen Baugenehmigung festgesetzte Stellplatz- und Fahrradabstellplatzanzahl heranzuziehen. Fehlt eine solche Festsetzung, ist der Altbestand an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen anhand der Richtzahlenliste zu bewerten.
- (6) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein (keine sog. „gefangenen“ Stellplätze). Dies gilt nicht für Duplexsysteme.

§ 4

Gestaltung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (1) Stellplätze sind entsprechend den Anforderungen der GaStellV in der jeweiligen gültigen Fassung herzustellen und in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei müssen versickerungsfähige Befestigungsarten verwendet werden.
- (2) Durch die Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen. Deshalb ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes für zweispurige Kraftfahrzeuge entspricht; Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind außerdem zusätzlich zu durchgrünen.
- (3) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports, Tiefgarageneinfahrten und Fahrradüberdachungen sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.

Stellplatzsatzung

- (4) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes muss bei ebenerdiger Aufstellung mindestens 1,90 m lang und 0,70 m breit sein. Bei höhenversetzter Anordnung der Fahrradabstellplätze genügt eine Breite von 0,50 m, sofern hierfür entsprechende Fahrradständer verwendet werden. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes für Lastenfahrräder muss bei ebenerdiger Aufstellung mindestens 2,75 m lang und 1,20 m breit sein. Jeder Fahrradabstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche von mindestens 1,80 m direkt zugänglich sein.
- (5) Fahrradabstellplätze, die frei zugänglich sind, sind mit Fahrradständern auszurüsten, die ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.
- (6) Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.
- (7) Soweit in der Richtzahlenliste dieser Satzung Besucherstellplätze und Besucherfahradabstellplätze gefordert sind, sind diese oberirdisch anzulegen. Soweit Besucherstellplätze in Tiefgaragen oder unterirdisch angeordnet werden, müssen diese Stellplätze während der gesamten Betriebszeit der Vorhaben oder Anlagen, denen sie dienen, jederzeit zugänglich sein. Die Stellplätze gelten nicht als jederzeit zugänglich, wenn zur Benutzung Hilfsmittel oder Personen (außer ständig anwesende Personen mit Pförtneraufgaben) benötigt werden. Die Besucherparkplätze müssen durch Beschilderung oder in sonstiger Weise ausreichend kenntlich gemacht werden.
- (8) Zwischen Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.

§ 5

Ablösung von Stellplätzen

- (1) Sofern Stellplätze nicht durch den Bauherrn hergestellt werden können, kann die Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Abschluss eines Ablösungsvertrags mit der Stadt Forchheim (Stellplatzablösung) erfolgen. Über die Ablösung von Stellplätzen entscheidet der Bauausschuss der Stadt Forchheim.
- (2) Das Stadtgebiet wird in zwei Zonen aufgeteilt (Zone A und Zone B). Zur Berechnung der entsprechenden Ablösesumme für einen Stellplatz wird ein Pauschalbetrag festgesetzt, der sich aus dem aktuellen, durchschnittlichen Bodenrichtwert der Grundstücksfläche und einer pauschalen Stellplatzfläche von 15 m² ergibt (s. Anlage 2).

Stellplatzsatzung

- (3) Die Ablösebeträge notwendiger Stellplätze werden von der Stadt Forchheim für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, für den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, für die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehr, insbesondere unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsinfrastruktur, verwendet.

§ 6

Abweichungen

- (1) In der Altstadtzone ist ein Nachweis von Stellplätzen nicht erforderlich. Satz 1 gilt nicht für Nutzungen nach den Nrn. 1.1.3 und 1.6 der Richtzahlenliste.

Der Geltungsbereich für die Altstadtzone der Stadt Forchheim liegt der Satzung als Anlage 2 graphisch bei. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die Stadt Forchheim kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 1 BayBO Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zulassen.
- (3) Für im Innenstadtbereich (Zone A, siehe Anlage 2) festgesetzte Einzelbaudenkmäler können ebenfalls Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zugelassen werden.
- (4) Wird im Rahmen eines Wohnbauvorhabens mit mehr als 10 Wohneinheiten ein qualifiziertes Mobilitätskonzept nach den Vorgaben der Anlage 3 - die Bestandteil dieser Satzung ist - vorgelegt, reduziert sich die Herstellungspflicht von Stellplätzen.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Stellplätze und Fahrradabstellplätze entgegen § 2 Abs. 3 zweckfremd benutzt,
2. Stellplätze und Fahrradabstellplätze nicht in der erforderlichen Anzahl gemäß § 3 herstellt oder bereithält,
3. Stellplätze entgegen § 4 Abs. 1 Satz 2 nicht unter Verwendung von versickerungsfähiger Befestigungsarten befestigt,
4. Stellplätze entgegen § 4 Abs. 2 nicht durchgrünt oder Bäume in ausreichender Zahl pflanzt,

Stellplatzsatzung

5. entgegen § 4 Abs. 3 Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten ab einer Gesamtfläche von 50 m² nicht oder nicht ganzflächig mit einer Dachbegrünung ausstattet.

§ 8

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Forchheim in Kraft.