

# **Stellplatzsatzung der Stadt Alzenau (StellplatzS)**

**vom 13. August 2025**

Die Stadt Alzenau erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 a) und b) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 215), folgende Satzung:

## **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Diese Satzung regelt die Erforderlichkeit und Beschaffenheit von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (nachfolgend: Stellplätze/Stpl.) und Fahrradstellplätze (FStpl.) sowie deren Nachweis und Ablösung.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder in anderen Satzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) gehen den Regelungen dieser Satzung vor.
- (3) Regelungen der Garagenverordnung (GaStellV) bleiben, soweit in dieser Satzung keine abweichenden Regelungen getroffen werden unberührt.

## **§ 2 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung**

- (1) Für Vorhaben gem. Art. 47 Abs. 1 BayBO sind Stellplätze und Fahrradstellplätze erforderlich. Diese Stell- und Fahrradstellplätze müssen auf Dauer zur Verfügung stehen und sind für das jeweilige Objekt zweckgebunden.
- (2) Notwendige Stellplätze und Fahrradstellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen. Alternativ können diese nach Maßgabe des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf einem Grundstück in einer für die Art des Vorhabens vertretbaren fußläufigen Entfernung zum Baugrundstück hergestellt werden, wenn deren dauerhafte Erhaltung grundbuchrechtlich zugunsten des Bauherren und der Stadt Alzenau gesichert ist (Doppelsicherung).

## **§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradstellplätze**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge ergibt sich aus Anlage 1 zur GaStellV, in der jeweils gültigen Fassung, soweit in dieser Satzung keine geringeren Anforderungen festgesetzt werden.
- (2) Die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze ergibt sich aus Anlage 1 dieser Satzung.

## **§ 4 Vorhaben mit reduzierten Stellplatzanforderungen**

- (1) Für Wohneinheiten mit einer Fläche von weniger als 60 qm, wobei Fläche im Sinne dieser Vorschrift die Grundfläche der Nutzungseinheit gemessen innerhalb der Umfassungswände der Nutzungseinheit ohne Balkone und Terrassen darstellt, ist ein Stellplatz ausreichend.
- (2) Gewerbebetriebe, die ausschließlich Dienstleistungen oder Waren über das Internet anbieten und entsprechend der Gebietstypisierung der BauNVO als nicht

störend einzuordnen sind, benötigen bei einer dem Betrieb zuzuordnende Nutzfläche

- von weniger als 30 qm, keinen Stellplatz,
- von mehr als 30 qm, je 50 qm Netto-Nutzfläche einen Stellplatz.

- (3) Ergibt sich anhand der ermittelten Stellplätze ein Missverhältnis zu den objektiv belegbaren Begebenheiten für die jeweils beantragte Nutzung, kann eine Verringerung der Zahl der notwendigen Stell-/Fahrradstellplätze beantragt werden. Die der beantragten Reduzierung zugrunde gelegten Voraussetzungen sind bindend. Eine Änderung oder Entfall derselben stellt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Der Stadt Alzenau ist in diesen Fällen unaufgefordert ein entsprechender Bauantrag vorzulegen.
- (4) Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze kann zu maximal 50% ausgesetzt werden, wenn vom Bauherrn zum Bauantrag ein qualifiziertes und von der Örtlichen Straßenverkehrsbehörde der Stadt Alzenau anerkanntes Mobilitätskonzept vorgelegt wird. Dieses muss den Nachweis über die Verringerung des Stellplatzbedarfs durch Maßnahmen des Mobilitätsmanagements beinhalten. Das Mobilitätskonzept wird Bestandteil der Baugenehmigung. Die Änderung oder Auflösung des Mobilitätskonzepts wird wie eine Nutzungsänderung behandelt; der Stadt Alzenau ist in diesen Fällen unaufgefordert ein entsprechender Bauantrag vorzulegen.
- (3) Für Wohnungen, deren Errichtung nach den Vorschriften des Gesetzes über Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG) bezuschusst wird, kann auf Antrag des Bauherrn die Zahl der erforderlichen Stellplätze auf die Hälfte verringert werden - mind. jedoch 1 Stpl./WE - sofern
- die Belegungsbindung mindestens 25 Jahren beträgt und die Zweckbindung durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Alzenau gesichert wird und
  - die fußläufige Entfernung zur nächsten Haltestelle des ÖPNV höchstens 500 m beträgt und dabei
  - die Bedienfrequenz des ÖPNV mindestens einmal pro Stunde für jede Fahrtrichtung in den Hauptverkehrszeiten von Montag bis Freitag zwischen 6.00 Uhr und 19.00 Uhr beträgt.
- Eine Änderung oder der Entfall der vorgenannten Voraussetzungen stellt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Der Stadt Alzenau ist in diesen Fällen unaufgefordert ein entsprechender Bauantrag vorzulegen.

## **§ 5 Ablösung**

- (1) Soweit die notwendigen Stellplätze und Fahrradstellplätze durch den Bauherrn nicht hergestellt bzw. nachgewiesen werden, kann die Verpflichtung auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung in angemessener Höhe gegenüber der Stadt Alzenau übernommen werden. Hierfür ist ein entsprechender Ablösevertrag zu schließen.
- (2) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen der Stadt Alzenau.
- (3) Die Ablösebeträge werden wie folgt festgesetzt:

- Stellplatz 12.500,00 €
- Fahrradstellplatz 1.000,00 €

Bei Erweiterungen (An- und Umbauten) für Wohnnutzungen ermäßigen sich die vorstehenden Ablösebeträge um 50%.

Bei Sanierungen bzw. Nutzungsänderungen von Baudenkmalern (Einzeldenkmal nach Denkmalliste) ermäßigen sich die vorstehenden Ablösebeträge um 50%.

- (4) Der Ablösevertrag ist vor der Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.
- (5) Der Ablösebetrag ist vor Baubeginn zu zahlen.

### **§ 6 Beschaffenheit der Stellplätze**

- (1) Jeder Stell-/Fahrradstellplatz muss unabhängig anfahrbar sein.
- (2) Eine mindestens 5,00 m lange und 2,70 m breite Zufahrt vor Garagen/Carports kann bei Wohngebäuden mit maximal vier Wohneinheiten als Stellplatz im Sinne dieser Satzung anerkannt werden, sofern diese Stellplatzfläche und der Garagen-/Carportstellplatz derselben Wohneinheit zugeordnet werden. Bei Vorhaben mit einer Wohneinheit kann auf Antrag auf die Errichtung eines Carports oder einer Garage verzichtet werden. Der Antrag ist formlos mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.
- (3) Maximal 50 % des gesamten Stellplatzbedarfs darf über Stellplatzbühnen nachgewiesen werden. Stellplatzbühnen sind einzuhausen.
- (4) Sind für ein Bauvorhaben mehr als 4 Stellplätze notwendig, sind diese vor Ort durch Markierungen am Boden leicht erkennbar und dauerhaft gegeneinander abzugrenzen.
- (5) Stellplatzanlagen für mehr als 20 Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Pro zehn Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht. Die notwendigen Bäume sind als Gliederung zwischen den Stellplätzen zu pflanzen.

### **§ 7 Anordnung von und Zufahrten zu Stellplätzen**

- (1) Es dürfen auf dem Baugrundstück maximal vier direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche anfahrbare, nebeneinander angeordnete Stellplätze ausgewiesen werden. Im öffentlichen Verkehrsraum dürfen Parkplätze nicht verloren gehen; ausgenommen hiervon ist die Ein- und Ausfahrt zum Grundstück. Mehr als vier oberirdische Stellplätze sind über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (2) Weitere maximal vier direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche anfahrbare Stellplätze dürfen angeordnet werden, wenn entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Fläche mit einer Breite von 5,00 m und mit einer Tiefe von 5,00 m verbleibt und diese vollflächig mit heimischen Pflanzen begrünt wird.
- (3) Zufahrten zu Stellplätzen müssen an jeder Stelle eine Breite von mindestens 3,00 m aufweisen.
- (4) Zufahrten zu Stellplätzen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht oder nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m eingefriedet werden.

## **§ 8 Art, Gestaltung und Anzahl der Fahrradstellplätze**

- (1) Die erforderliche Anzahl von Fahrradstellplätzen ergibt sich aus der Anlage zu dieser Satzung.
- (2) Der Aufstellort von Fahrradstellplätzen muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Bei Unterbringung in nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Erreichbarkeit der Abstellanlage durch entsprechende Rampen oder Zufahrten gewährleistet sein
- (3) Jeder Fahrradstellplatz muss unabhängig voneinander zugänglich sein (Bewegungsfläche).
- (4) Abstellplätze sind mit Fahrradständern auszurüsten, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.

## **§ 9 Größe der Stellplätze**

- (1) Die lichte Breite eines notwendigen Stellplatzes für Personenkraftwagen muss vollflächig mindestens betragen:
  - a. 2,50 m, wenn keine Längsseite,
  - b. 2,70 m, wenn eine oder jede Längsseite, des Stellplatzes im Abstand bis zu 0,25 m durch Wände, Stützen, Pfeiler, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist; Grundstücksgrenzen gelten als seitliche Begrenzung
- (2) Die Länge eines notwendigen Stellplatzes für Personenkraftwagen muss an der kürzesten Seite mindestens 5,00 m betragen.
- (3) Die Anordnung von Stellplätzen für Personenkraftwagen parallel zum Anfahrtsweg ist zulässig, sofern eine Mindeststellplatzlänge von 6,00 m und eine Zufahrtsbreite von mindestens 3,00 m gegeben ist. Für die Stellplatzbreite gilt Abs. 1 entsprechend.
- (4) Für Stellplätze auf Bühnen (Duplex- bzw. Triplexparksysteme) gelten die gleichen Mindestgrößen. Dabei muss die gesamte Fläche befahrbar sein (keine Reduzierung auf Fahrspuren). Der Mindesthöhenabstand zwischen den Stellflächen zweier Parker beträgt 1,80 m lichte Höhe.
- (5) Die Breite eines Fahrradstellplatzes hat mindestens 0,65 m, die Länge mindestens 2,00 m zu betragen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Fahrradpark-/Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn die Breite des Erschließungsganges zwischen den Fahrradabstellplätzen bei rechtwinkliger Aufstellung mindestens 1,80 m, bei Schrägaufstellung mindestens 1,30 m beträgt.
- (6) Stellplatzbreiten und –längen sowie gegebenenfalls zugehörige Fahrgassen sind in den Baueingabeplänen jeweils im Einzelnen zu bemaßen.

## **§ 10 Abweichungen**

Art. 63 BayBO bleibt unberührt.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt.

### **§ 12 Überleitungsvorschrift**

Auf baurechtliche Verfahren, die vor Inkrafttreten dieser Satzung eingeleitet wurden, sind die Vorschriften der Satzung der Stadt Alzenau über die Ermittlung, Herstellung und Bereithaltung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (StellplatzS) vom 14.03.2023 anzuwenden, sofern der Bauherr nicht gegenüber der Bauaufsichtsbehörde erklärt, dass die Vorschriften dieser Satzung Anwendung finden sollen.

### **§ 13 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 15.08.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Alzenau über die Ermittlung, Herstellung und Bereithaltung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (StellplatzS) vom 14.03.2023 außer Kraft.

Stadt Alzenau, 13. August 2025

Stephan Noll  
Erster Bürgermeister

## Richtzahlentabelle für Fahrradstellplätze

Anlage zur Stellplatzsatzung der Stadt Alzenau (StellplatzS)  
Stand: 14.08.2025

Nr.	Nutzung	Fahrrad- stellplätze (FStpl.)	Für Besucher/ innen
<b>1. Wohnnutzungen</b>			
1.1	Gebäude mit max. 2 WE WE > 60 m <sup>2</sup> Grundfläche NE*** WE ≤ 60 m <sup>2</sup> Grundfläche NE***		
1.2	Gebäude mit mehr als 2 WE WE > 60 m <sup>2</sup> Grundfläche NE*** WE ≤ 60 m <sup>2</sup> Grundfläche NE***	2 FStpl./WE 1 FStpl./WE	zusätzlich 10 %, mind. 1 FStpl.
1.3	Geförderte Mietwohnungen WE > 60 m <sup>2</sup> Grundfläche NE*** WE ≤ 60 m <sup>2</sup> Grundfläche NE***	2 FStpl./WE 1 FStpl./WE	zusätzlich 10 %, mind. 1 FStpl.
1.4	Gebäude mit Wohnungen/Appartements für Senioren und behinderte Personen	1 FStpl./ 2 Betten	
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 FStpl./WE	
1.6	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 FStpl./3 Betten	
1.7	Schwestern- und Pflegerwohnheime	1 FStpl./ 5 Betten	
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 FStpl./4 Betten	
1.9	Monteurwohnungen /-zimmer entsprechend RB&B zeitlich begrenzt vermietete Wohnung/Zimmer (ohne klassischen Mietvertrag)	1 FStpl./3 Betten	
1.10	Altenwohnheime	1 FStpl./15 Betten	
1.11	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen	1 FStpl./10 Betten	
1.12	Obdachlosenheime, Flüchtlingsunterkünfte, Asylbewerbereinrichtungen	1 FStpl./5 Betten	
<b>2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen</b>			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein sowie Fußpflege, Nagelstudio, Kosmetiksalon soweit diese im Einzelfall nicht unter 2.2 einzuordnen sind	1 FStpl./40 m <sup>2</sup> Nutzfläche*	
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr, Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Kanzleien, Friseur, Massagepraxen etc.	1 FStpl./30 m <sup>2</sup> Nutzfläche*	
2.3	Gewerbebetriebe/Büros ≤ 30 m <sup>2</sup> mit ausschließlichem Internetverkehr		
2.4	Gewerbebetriebe/Büros > 30 m <sup>2</sup> mit ausschließlichem Internetverkehr		

<b>3. Läden, Verkaufsstätten</b>			
3.1	Einzelhandelsbetriebe bis 800 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 FStpl./50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche**	
3.2	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren ab 800 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 FStpl./70 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche**	
3.3	Getränkemärkte	1 FStpl./100 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche**	
<b>4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Versammlungsräume, Kirchen (etc.)</b>			
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 FStpl./25 Sitzplätze	
4.2	Sonstige Versammlungsstätten und -räume (z. B. Gemeindesäle bis max. 100 Pers., Kino, Schulaulen bei nichtschulischer Nutzung, Vortragssäle)	1 FStpl./15 Sitzplätze	
4.3	Kirchen, Moscheen, Synagogen, sonstige Gebäude für Religionsgemeinschaften	1 FStpl./25 Sitzplätze	
4.4	Kirchen bzw. sonstige Gebäude für Religionsgemeinschaften von überörtlicher Bedeutung	1 FStpl./40 Sitzplätze	
<b>5. Sportstätten</b>			
5.1	Sportplätze und –stadien ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 FStpl./300 m <sup>2</sup> Sportfläche	
5.2	Sportplätze und –stadien mit Besucherplätzen	1 FStpl./300 m <sup>2</sup> Sportfläche	1 FStpl./15 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 FStpl./50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 FStpl./50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	1 FStpl./15 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 FStpl./ 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 FStpl./10 Kleiderablagen	
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 FStpl./10 Kleiderablagen	1 FStpl./15 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	1 FStpl./ Spielfeld	
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätze	1 FStpl./ Spielfeld	1 FStpl./30 Besucherplätze
5.10	Squashanlagen	1 FStpl./Court	
5.11	Minigolfanlagen	3 FStpl./Anlage	5 FStpl./Anlage
5.12	Kegel- und Bowlingbahnen	2 FStpl./Bahn	
5.13	Schießbahnen, Schießstände	2 FStpl./Bahn	
5.14	Kletterhallen, Skaterhallen	1 FStpl./100 m <sup>2</sup> Hallenfläche	
5.15	Sauna-Anlagen, Sonnenstudios, Fitnessstudios und –clubs, zugehörige Sauna, und Solarium	1 FStpl./25 m <sup>2</sup> Nutzfläche	
5.16	Tanzschulen	3 FStpl./50 m <sup>2</sup> Nutzfläche*	
5.17	Trampolinanlagen	1 FStpl./2 Trampoline	

<b>6. Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe</b>			
6.1	Gaststätten, Vereinsheime ≤ 150 m <sup>2</sup> Gastfläche	1 FStpl./10 m <sup>2</sup> Gastfläche	
6.2	Gaststätten, Vereinsheime > 150 m <sup>2</sup> Gastfläche	1 FStpl./10 m <sup>2</sup> Gastfläche	
6.3	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonstige Vergnügungsstätten	1 FStpl./40 m <sup>2</sup>	
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe ≤ 60 Betten	1 FStpl./12 Betten	
6.5	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe > 60 Betten	1 FStpl./12 Betten	
6.6	Jugendherbergen	1 FStpl./15 Betten	
6.7	Imbissbuden (ortsfest) ohne Gastplätze		
6.8	Imbissbuden (ortsfest) mit Gastplätzen		
<b>7. Krankenhäuser</b>			
7.1	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung	1 FStpl./8 Betten	
7.2	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 FStpl./6 Betten	
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 FStpl./8 Betten	
7.4	Ambulanzen	1 FStpl./60 m <sup>2</sup> Nutzfläche*, mind. 2 FStpl.	
<b>8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>			
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	6 FStpl./Klasse	
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	6 FStpl./Klasse	
8.3	Sonderschulen für Behinderte	2 FStpl./Klasse	
8.4	Hochschulen	1 FStpl./8 Studienplätze	
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 FStpl./Gruppe	
8.6	Jugendfreizeitheimen u. ä.	1 FStpl./10 Besucherplätze	
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten, u. ä.	1 FStpl./10 Ausbildungsplätze	
<b>9. Gewerbliche Anlagen</b>			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 FStpl./70 m <sup>2</sup> Nutzfläche*	
9.2	Lagerräume, -flächen, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 FStpl./100 m <sup>2</sup> Nutzfläche*	
9.3	Speditionen, Logistikbetriebe > 5.000 m <sup>2</sup> Lagerfläche	1 FStpl./1000 m <sup>2</sup> Nutzfläche	
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen, Waschplatz		
9.5	Kraftfahrzeugwerkstätten und -prüfzentren, Reifenmontagewerkstätten	1 FStpl./Wartungs- und Reparaturstand	
9.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	1 FStpl./Waschanlage	
9.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung		

10. Verschiedenes			
10.1	Kleingartenanlagen	1 FStpl./ 2 Kleingärten	
10.2	Friedhöfe	1 FStpl./ 1.000 m <sup>2</sup> Grundstücks- fläche, mind. 4 FStpl.	
10.3	Fahrschulen	2 FStpl./ Schulungs- fahrzeug	

Erläuterungen	
*	Nutzungsfläche (NUF) gemäß DIN 277:2021-08 = Netto-Raumfläche (NRF) abzüglich Technikfläche (TF) und abzüglich Verkehrsfläche (VF)
**	Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Stellplatzanlagen
***	Rohbaumaß ohne Umfassungswände der Nutzungseinheit sowie ohne Balkone und Terrassen
zu 1.4	Abgeschlossene Miet- oder Eigentumswohnungen mit besonderer Einrichtung und spezieller Ausstattung für die Nutzung von älteren Menschen und behinderten Personen. Ein ausreichendes Betreuungsangebot für hauswirtschaftliche, pflegerische, soziale und gesundheitliche Dienstleistungen zur Gewährleistung des selbständigen Wohnens muss örtlich gegeben und vertraglich gesichert sein.

# **Richtzahlentabelle für PKW-Stellplätze (Auszug GaStellV)**

Anlage zur Stellplatzsatzung der Stadt Alzenau (StellplatzS)  
Stand: 14.08.2025

**Anhang**  
(zu § 11)

**Anlage**  
(zu § 20)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	–
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
<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>	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<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	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
<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	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	–
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	–
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	–
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	90
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
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<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	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	--
8.5	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage <sup>2)</sup>	–
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

<sup>1)</sup> NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

<sup>2)</sup> Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.