**Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)**

Die Stadt Windischeschenbach erlässt

auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.) geändert worden ist, und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung 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:

## § 1
## Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Stadtgebiet Windischeschenbach. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

## § 2
## Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

(1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

(2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich mit Ausnahme ihrer Nr. 1.1 nach der Anlage 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. Die Nr. 1.1 wird dahingehend geändert, dass bei Gebäuden mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze notwendig sind.

(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
## Herstellung und Ablöse der Stellplätze

(1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(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) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. 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. Die Höhe des Ablösebetrages wird durch Beschluss des Stadtrates festgelegt und entsprechend der Kostenentwicklung für die Herstellung eines Stellplatzes fortgeschrieben.

(4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

## § 4
## Anforderungen an die Herstellung

(1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

## § 5
## Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

## § 6
## Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am 11.10.2025 in Kraft.

Windischeschenbach, 08.10.2025
Stadt

Karlheinz Budnik
Erster Bürgermeister

**Anhang**
(zu § 11)

**Anlage**
(zu § 20)

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher in % |
|---|---|---|---|
| **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 | – |
| 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 |
| **2.** | **Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen** | | |
| 2.1 | Büro- und Verwaltungsräume allgemein | 1 Stellplatz je 40 $m^2$ NUF[1)] | 20 |
| 2.2 | Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.) | 1 Stellplatz, je 30 $m^2$ NUF[1)], mindestens 3 Stellplätze | 75 |
| **3.** | **Verkaufsstätten** | | |
| 3.1 | Läden | 1 Stellplatz je 40 $m^2$ Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden | 75 |
| 3.2 | Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) | 1 Stellplatz je 40 $m^2$ Verkaufsfläche für den Kundenverkehr | 75 |
| **4.** | **Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen** | | |
| 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 |
| **5.** | **Sportstätten** | | |
| 5.1 | Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze) | 1 Stellplatz je 300 $m^2$ Sportfläche | – |

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher in % |
|---|---|---|---|
| 5.2 | Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen | 1 Stellplatz je 300 m² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | – |
| 5.3 | Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze | 1 Stellplatz je 50 m² Hallenflächen | – |
| 5.4 | Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen | 1 Stellplatz je 50 m² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | – |
| 5.5 | Freibäder und Freiluftbäder | 1 Stellplatz je 300 m² 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 m2 Sportfläche | – |
| **6.** | **Gaststätten und Beherbergungsbetriebe** | | |
| 6.1 | Gaststätten | 1 Stellplatz je 10 m2 Gastfläche | 75 |
| 6.2 | Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten | 1 Stellplatz je 20 m² NUF[1)], 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 |
| **7.** | **Krankenanstalten** | | |
| 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 m² NUF[1)], mindestens 3 Stellplätze | 75 |
| **8.** | **Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung** | | |
| 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 | Jugendfreizeitheime und dergl. | 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | – |
| 8.6 | Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl. | 1 Stellplatz je 10 Auszubildende | – |
| **9.** | **Gewerbliche Anlagen** | | |

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher in % |
|---|---|---|---|
| 9.1 | Handwerks- und Industriebetriebe | 1 Stellplatz je 70 m² NUF[1] oder je 3 Beschäftigte | 10 |
| 9.2 | Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze | 1 Stellplatz je 100 m² NUF[1] 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[2] | – |
| **10.** | **Verschiedenes** | | |
| 10.1 | Kleingartenanlagen | 1 Stellplatz je 3 Kleingärten | – |
| 10.2 | Friedhöfe | 1 Stellplatz je 1 500 m2 Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze | – |

[1] NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

[2] Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.