

# **Satzung über die Herstellung und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab**

## **(Stellplatzsatzung – StS)**

**vom 01.10.2025**

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 3132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Gesetzes 2004 (GVBl. S. 619), erlässt die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab. Sie regelt insbesondere die Pflicht zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Erfüllungsmöglichkeiten mittels Ablösung.
- (2) Diese Satzung findet keine Anwendung, soweit in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen abweichende Sonderregelungen bestehen.

### **§ 2**

#### **Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge**

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge besteht, wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Dies ist anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.

### **§3**

#### **Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

- (1) Die Anzahl der herzustellenden Kraftfahrzeugstellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzung zu ermitteln.
- (2) Bei der Ermittlung der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze wird grundsätzlich auf den Einstellbedarf für zweispurigen Personenkraftwagen abgestellt. Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Autobussen, Lastkraftwagen, Lieger- und Betriebsfahrzeugen angefahren werden, können zusätzlich notwendige Kraftfahrzeugplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge zu schaffen.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Die Zahlen, die sich für die einzelnen Nutzungen ergeben, sind zusammenzuzählen und bilden den Gesamtbedarf.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln. Ergibt die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze Bruchzahlen, werden diese bei weniger als 0,5 abgerundet, ab 0,5 aufgerundet. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendige Stellplätze.

### **§4**

#### **Erfüllung der Stellplatzpflicht**

- (1) Die Pflicht aus § 2 Abs. 1 kann erfüllt werden durch Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Stadt Neustadt an Waldnaab rechtlich zu sichern. Hierzu ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) zugunsten der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab im Grundbuch einzutragen.
- (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 negative Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind. Eine Prüfung und abschließende Beurteilung im Einzelfall trifft die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab.

- (3) Darüber hinaus kann die Pflicht aus § 2 Abs. 1 durch eine Stellplatzablöse (§ 6) erfüllt werden.

## **§ 5**

### **Anforderungen an die Herstellung**

- (1) Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein (keine sog. „gefangenen“ Kraftfahrzeugstellplätze).
- (2) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO (Verwendung wasseraufnahmefähiger Beläge wie z.B. Rasengittersteine, Drain-Pflaster, wassergebundene Decke o.ä.).

## **§ 6**

### **Stellplatzablöse**

- (1) Die Ablösung setzt den Abschluss eines Ablösungsvertrages voraus, der im Ermessen der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab liegt. Ein Anspruch hierauf besteht nicht. Dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.
- (2) Der Ablösungsbetrag für einen notwendigen Kraftfahrzeugstellplatz beträgt 5.000,00 EUR.
- (3) Die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab ist berechtigt, den Ablösebetrag für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektrostationen, für den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, für die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektrostationen oder für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs zu verwenden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. C. BayBO).

## **§ 7**

## **Abweichungen**

Die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBo Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zulassen.

## **§ 8**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt ab dem 01.10.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen in der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab (Stellplatzsatzung – StS) vom 01.11.2021 außer Kraft.

Neustadt a.d.Waldnaab, den 01.10.2025

  
Sebastian Giering  
1. Bürgermeister



## Anlage1

### Richtzahlenliste zur Satzung über die Herstellung und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen der Stadt Neustadt a.d. Waldnaab (Stellplatzsatzung – StS) vom 01.10.2025

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>	–
10.	<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.