

# **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge**

## **(Stellplatzsatzung)**

Die Stadt Tirschenreuth erlässt auf Grund des 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 [optional ggf. zu ergänzen: 1 und 5] der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) 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 Gemeindegebiet Tirschenreuth.
- (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 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.

Hiervon ausgenommen ist die Regelung über Gebäude mit Wohnungen. Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz zu errichten.

(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) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden.

(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.

(5) Die Höhe der Ablöse beträgt:

- im übrigen Stadtgebiet: 5.000 € je Stellplatz,
- im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Altstadt: 3.000 € je Stellplatz.

(6) Die eingenommenen Ablösebeträge dürfen nur zur Schaffung oder Verbesserung öffentlicher Stellplätze, zur Förderung des Radverkehrs oder zur Verbesserung des ÖPNV verwendet werden.

#### **§ 4 Sonderregelung für das Sanierungsgebiet**

(1) Für Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Tirschenreuth (§ 136 BauGB) kann auf die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn einer der folgenden Gründe vorliegt:

- a) die baulichen Gegebenheiten des Grundstücks lassen die Herstellung nicht zu, oder
- b) die Herstellung ist mit den Zielen der städtebaulichen Sanierung nicht vereinbar.

(2) In diesen Fällen kann die Stadt eine Ablösezahlung nach § 3 verlangen, sofern dies wirtschaftlich zumutbar ist. In besonders gelagerten Fällen (z. B. Denkmalschutz, erhebliche städtebauliche Relevanz) kann ganz oder teilweise auf eine Ablöse verzichtet werden.

(3) Der Nachweis der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit ist vom Bauherrn zu erbringen. Die Entscheidung erfolgt durch die Stadt im pflichtgemäßem Ermessen.

#### **§ 5 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 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.

(3) Stellplätze, Zufahrten und Rangierflächen sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit dies technisch möglich und mit den Anforderungen an die Verkehrssicherheit vereinbar ist.

(4) Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen ist eine ausreichende Begrünung, insbesondere durch die Pflanzung von Bäumen oder die Anlage von Grünflächen, vorzusehen.

(5) Bei größeren Stellplatzanlagen ist darauf zu achten, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern oder zurückgehalten werden kann.

(6) Die Stadt kann im Einzelfall weitergehende Anforderungen an die Oberflächengestaltung, Bepflanzung oder Entwässerung festlegen, sofern dies aus Gründen der Stadtgestaltung, des Klimaschutzes oder der ökologischen Aufwertung erforderlich ist.

### **§ 6 Abweichungen**

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

### **§ 7 Schlussbestimmungen**

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tirschenreuth, den 25.11.2025

Stadt Tirschenreuth



Erster Bürgermeister