

**Änderungssatzung zur Satzung über den Nachweis und die  
Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung  
(Stellplatzsatzung)  
des Marktes Kühbach**

vom 1. Oktober 2025

Der Markt Kühbach erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) 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) geändert worden ist und aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 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 folgende Änderungssatzung:

**§ 1 Änderungen**

- (1) § 3 der Stellplatzsatzung des Marktes Kühbach vom 23. Mai 2013 erhält folgende Fassung:
  - (1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
  - (2) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf Ausgewiesene Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
  - (3) Für Anlagen, bei denen Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen. Bei Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Fahrzeuge (z.B. Fahrrad, Mofa) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
  - (4) 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.

- (5) 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 notwendige Stellplätze.
- (2) § 7 Abs. 4 der Stellplatzsatzung des Marktes Kühbach vom 23. Mai 2013 wird wie folgt geändert:
- (4) Der Ablösebetrag wird pauschal auf 7.500 € pro Stellplatz festgesetzt.

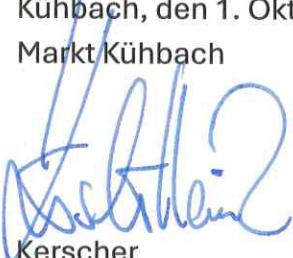
## **§ 2 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 1. Oktober 2025 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Änderungssatzung vom 28.05.2025 außer Kraft.

Kühbach, den 1. Oktober 2025

Markt Kühbach



Kerscher

1. Bürgermeister



# **Satzung über den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) des Marktes Kühbach**

**Vom 23. Mai 2013**

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl. S. 689, 707) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Februar 2012 (GVBl. S. 30) erlässt der Markt Kühbach folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das Gebiet des Marktes Kühbach, mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

## **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,

- wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeiten einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

## **§ 3 Anzahl der Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlag nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern (derzeit vom 12. Februar 1978, MAB1. S. 181/189) zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigen An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Fahrzeuge (z.B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.

- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.
- (7) Einliegerwohnungen werden als eigenständige Wohnungen berücksichtigt. Die Stellplätze für Einliegerwohnungen werden nach Maßgaben der Anlage ermittelt.

#### § 4 Stellplatznachweis

- (1) Mit dem Bau- bzw. Freistellungsantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen auch im Lageplan enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen.
- (2) Neben der zeichnerischen Darstellung gemäß Abs. 1 ist in der Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzberechnung unter Angabe der Stellplatzzahl und der für die Berechnung relevanten Faktoren (Nutzflächen, Beschäftigtenzahl etc.) aufzunehmen.

#### § 5 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).
- (2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe herzustellen (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt. Die Nutzung eines Grundstückes zur Schaffung von Stellplätzen außerhalb des Baugrundstückes ist dinglich zu sichern.
- (3) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatz 2 nicht errichtet werden, wenn
  - a) aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
  - b) das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder
  - c) wenn sonst ein überwiegen öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

#### § 6 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Aufführung der Zufahrten und Stellflächen ist vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterasen oder Ähnliches gewählt werden. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

- (2) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (3) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

## § 7 Ablösung der Stellplatzpflicht

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.
- (2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 3.500,00 € pro Stellplatz festgesetzt.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzlich Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

- (7) Die Verpflichtungen des Bauherren zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Bau- gesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt bzw. nicht von der Genehmigung freigestellt wird oder wenn die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Bei einer Änderung der Planung oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen.
- (8) Über die Zulässigkeit der Stellplatzablösung entscheidet im Einzelfall der Marktgemeinderat.

## § 8 Abweichungen

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

## § 9 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) des Marktes Kühbach vom 24.09.1997 außer Kraft.

Kühbach, den 23. Mai 2013

Markt Kühbach



Lotterschmid  
1. Bürgermeister

## Richtzahlen

### Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf

#### Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

| Nr.   | Verkehrsquelle  | Zahl der Stellplätze (Stpl.)  | Bemerkungen                             |
|---|---|---|---|
| <b>1 Wohngebäude</b>  |   |   |   |
| 1.1   | Einfamilien- und Zweifamilienhäuser<br>(das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)  | 2 Stpl. je Wohnung  |   |
| 1.2   | Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung  | 2 Stpl.<br>zusätzlich 1 Stpl. je angefangene 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche der Einliegerwohnung                          |   |
| 1.3   | Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen   | Wohnfläche:<br>bis 60 m <sup>2</sup> = 1 Stpl.<br>bis 90 m <sup>2</sup> = 1,5 Stpl.<br>über 90 m <sup>2</sup> = 2 Stpl. | Bruchteile von Stpl. werden aufgerundet |
| 1.4   | Wochend- und Ferienhäuser   | 1 Stpl. je Wohnung  |   |
| 1.5   | Altenwohnheime,<br>Altenheime   | 1 Stpl. je 3 Betten,<br>mindestens 3 Stpl.  |   |
| <b>2 Gebäude mit Büro, Verwaltungs- Dienstleistungs- und Praxisräumen</b> |   |   |   |
| 2.1   | Büro- u. Verwaltungsräume allgemein   | 1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche,<br>jedoch mindestens 2 Stpl.   |   |
| 2.2   | Räume m. erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)<br>Bestellpraxen:<br>Heilpraktikerpraxen, Praxen, frei-beruflich Kosmetikstudio, Atelier, Architekturbüro, Friseursalon | 1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche,<br>jedoch mindestens 4 Stpl.<br><br>1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche    |   |
| <b>3 Verkaufsstätten</b>  |   |   |   |
| 3.1   | Läden, Waren- und Geschäftshäuser (z.B. Getränkemarkt)  | 1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche<br>jedoch mindestens 2 Stpl. je Laden                                   |   |
| 3.2   | Verbrauchermärkte<br>Einkaufszentren  | 1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche   |   |

## Richtzahlen

### 4. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 4.1 | Gaststätten   | 1 Stpl. je 12 m <sup>2</sup> Netto-Gastronomiefläche  |
| 4.2 | Hotels, Pensionen, Kurheime u. ähnliche Beherbergungsbetriebe                           | 1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Netto-Gastronomiefläche sowie Fremdenzimmerfläche sowie dazugehörige Naßzellen |
| 4.3 | Diskotheken, Tanzlokale   | 1 Stpl. je 5 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche   |
| 4.4 | Vergnügungsstätten i.S.v.<br>§ 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO<br>(z.B. Spielothek, Spielhalle) | 1 Stpl. je 8 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche jedoch mindestens 4 Stpl.                                       |

### 5 Gewerbliche Anlagen

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 5.1 | Handwerks- und Industriebetriebe                          | 1 Stpl. je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder 1 Stpl. je Beschäftigten *    |
| 5.2 | Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze | 1 Stpl. je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder 1 Stpl. je Beschäftigten *   |
| 5.3 | Kraftfahrzeugwerkstätten                                  | 3 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand                                   |
| 5.4 | Tankstellen mit Pflegeplätzen                             | 3 Stpl. je Pflegeplatz   |
| 5.5 | Automatische Kraftfahrwaschanlage                         | 5 Stpl. je Waschanlage zusätzlich Stauraum für mindestens 6 Kraftfahrzeuge |
| 5.6 | Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung              | 3 Stpl. je Waschplatz  |
| 5.7 | Fahrschulen   | 1 Stpl. je Beschäftigten * jedoch mindestens 1 Stpl.                       |

Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

\*) Der Stellplatzbedarf ist nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.