

**Satzung des Marktes Kipfenberg über die Festlegung der bereitzustellenden  
Stellplätze im Bereich des Marktes Kipfenberg (einschließlich aller Ortsteile)**  
(Stellplatzsatzung)

Der Markt Kipfenberg erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und 47 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), folgende Satzung:

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gemeindegebiet des Marktes Kipfenberg mit seinen Ortsteilen.

Ausgenommen sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne in denen Sonderregelungen hinsichtlich der Zahl der Stellplätze festgesetzt sind.

**§ 2**  
**Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze**

Abweichend von den Richtzahlen der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung gelten im Geltungsbereich dieser Satzung folgende Festsetzungen:

1. Bei allen baulichen Anlagen richtet sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nach der Anlage zu dieser Satzung.
2. Bei Anbauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen ist für die neu entstehende Gesamfläche ein neuer Stellplatznachweis für das Gesamvorhaben und alle dadurch entstehenden Nutzungen zu erbringen. Die durch Berechnung des Gesamtbedarfs notwendigen Stellplätze sind insgesamt, durch Einzeichnung auf einem Lageplan, neu auf dem Grundstück nachzuweisen.
3. Mit Bezugsfertigkeit der Wohnungen müssen die Stellplätze fertiggestellt sein.
4. Die Wohnfläche wird nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung berechnet.
5. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzulegen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 1 und 2 auf eine ganze Zahl festzustellen.
6. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

7. Für Anlage mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
8. Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

Als Stellplätze in diesem Sinne gelten auch Garagenstellplätze und überdachte Stellplätze (Carports).

### **§ 3**

#### **Herstellung, Anordnung, Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze**

- (1) Der Stauraum vor Garagen darf nicht auf die Zahl der Stellplätze angerechnet werden (gefangene Stellplätze).
- (2) Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken sind mit Materialien herzustellen, die das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern lassen. Falls sich der Stellplatz auf abschüssigem Gelände befindet, muss eine Wasserrinne mit Ablauf, vor dem Gehweg/Straße errichtet werden, welche über das eigene Grundstück entwässert wird.
- (3) Bei direkter Zufahrt von der Straße ist der gesetzliche Mindestabstand einzuhalten.
- (4) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder anzubringen.
- (5) Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.

### **§ 4**

#### **Abweichungen, Ausnahmen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 der Bayerischen Bauordnung nur in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (unbillige Härte).

### **§ 5**

#### **Stellplatzpflicht, Ablösung**

- (1) Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch:
  1. Herstellung von notwendigen Stellplätzen auf dem Baugrundstück.
  2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks (max. 350 m Luftlinie entfernt), wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Eintragung im Grundbuch, kein Miet-/Pachtvertrag).

Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde und bedarf der Zustimmung des zuständigen Gremiums. 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. Pro abzulösenden Stellplatz wird ein Betrag von 5.000.- € festgesetzt. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung der Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

## **§ 6 Zufahrten / Bordsteinabsenkungen**

Im Vorgartenbereich dürfen nicht mehr als zwei Zufahrten in einer Breite von maximal 5 m angelegt werden. Die Zahl der Zufahrten bezieht sich auf das ursprüngliche, ungeteilte Grundstück. Im Falle einer nachfolgenden Teilung des Grundstücks kann der Marktgemeinderat nach billigem Ermessen eine Abweichung dieser Regelung zulassen. Nachträgliche Bordsteinabsenkungen sind schriftlich beim Markt Kipfenberg zu beantragen. Die Kosten für eine nachträgliche Bordsteinabsenkung sind vom Antragsteller zu übernehmen. Die Ausführung wird durch die Gemeinde beauftragt.

## **§ 7 Übergangsregelung**

Diese Satzung gilt für alle künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich nach § 1 mit Ausnahme der Bauvorhaben, für die bereits ein abweichender Beschluss des zuständigen Gremiums vorliegt oder die mit einer zustimmenden Stellungnahme an die Baugenehmigungsbehörde weitergeleitet wurden oder bis zum Inkrafttreten der Satzung im Gremium behandelt wurden.

## **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 3 errichtet.

## **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt an dem auf ihre Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung vom 01. August 2018 außer Kraft.

Kipfenberg, den 28.02.2024

gez.

Christian Wagner  
Erster Bürgermeister

Anlage zur Stellplatzsatzung:

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stellplätze je Wohnung
1.2	Zwei- und Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	Für Wohnungen bis 40 qm 1 Stellplatz je Wohnung Für Wohnungen über 40 qm 2 Stellplätze je Wohnung
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung
1.4	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze
1.5	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je Zimmer
1.6	Schwestern-/ Pflegerwohnheime	1 Stellplatz je Zimmer
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je Zimmer
1.8	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 15 Betten, mindestens 3 Stellplätze
1.9	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze
1.10	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze
1.11	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3 Stellplätze
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup>
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 25 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2)</sup> , mindestens 2 Stellplätze je Laden
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2)</sup>
3.3	Ausstellungs- und Verkaufsplätze mit Kundenverkehr (z.B. Kfz-Verkaufsplätze)	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> Ausstellungsfläche nach BauNVO, bei Büro/Verwaltungsflächen Zuschlag nach 2.1 bzw. 2.2
<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
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze
<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche
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

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
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 ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
5.10	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court
5.11	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn
5.13	Bootshäuser und Boots Liegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote
5.14	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Gastfläche NF <sup>1)</sup>
6.2	Freisitzflächen (Biergärten, Café etc.)	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Gastfläche NF <sup>1)</sup> , soweit die Gastfläche im Außenbereich die Gastfläche im Innenbereich überschreitet
6.3	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> , mind. 3 Stellplätze
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je Zimmer, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1, 6.2 oder 6.3
6.5	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten
<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten</b>	
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze
<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stellplatz je Klasse
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler
8.4	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze
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>	
9.1	Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup>
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungsplätze, landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhallen	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup>

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	5 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage <sup>3)</sup>
9.6	Führunternehmen und Schwertransportbegleitunternehmen	1 Stellplatz je LKW, Transportfahrzeug bzw. Anhänger
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>	
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze
10.3	Nutztierhaltung (z.B. Pferdeeinstellung)	1 Stellplatz je 3 Einstellmöglichkeiten
10,4	Erlebnis- und Eventhof (z.B. Streichelzoo, Tierwanderungen, therapeutische Angebote etc.)	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche

<sup>1)</sup> [Amtl. Anm.]: NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

<sup>2)</sup> [Amtl. Anm.]: NF (V) = Verkaufsnutzfläche

<sup>3)</sup> [Amtl. Anm.]: Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.