



Die Stadt Furth im Wald erlässt aufgrund 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 Art. 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. 588 ff.), zuletzt geändert 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), folgende

## **Satzung zur Nachweispflicht von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung der Stadt Furth im Wald)**

### **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Gemeindegebiet der Stadt Furth im Wald. 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 nach Anlage 1 zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.
- (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.
- (5) Bei der Stellplatzermittlung von Freischankflächen wird bis zur Größe der im Gebäudeinneren liegenden Gastraumfläche von einer Wechselnutzung ausgegangen. Für die darüberhinausgehende Freischankfläche ist je 20m<sup>2</sup> ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.

### **§ 3 Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze**

- (1) Für Wohnnutzungen in den Geltungsbereichen I und II der „Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung der Eigenart des Stadtbildes von Furth im Wald“ (Gestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung (Anlage 2) ist für Gebäude mit Wohnungen nur 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung.

- (2) Stellplätze, die nur über einen davor liegenden Stellplatz zu erreichen sind (sog. „gefangene“ Stellplätze), sind unzulässig. Dies gilt nicht bei Einfamilienwohnhäusern.
- (3) Von der Ermäßigung 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 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 (in nicht mehr als 300 Meter fußläufiger Entfernung) 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. Diese Sicherung ist auch dann erforderlich, wenn der Bauherr Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die Stellplätze nachgewiesen werden sollen.
- (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 gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Stadt. 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. Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 3.000 Euro. Bei der Sanierung von Einzeldenkmälern kann auf den Ablösebetrag ein Nachlass i.H.v. 50 v.H. gewährt werden, wenn eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vorliegt.
- (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 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 für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein.
- (4) Stellplätze für gastronomische Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie ohne besondere Ortskenntnis auffindbar sind.
- (5) Bei Stellplätzen ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, dass sie weitestgehend wasserdurchlässig ist (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen, Drainagepflaster). Für die Stellplätze ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

## § 6 Abweichungen

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

## § 7 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Garagen- und Stellplatzsatzung vom 14.01.2022 außer Kraft.

Furth im Wald, den 30.07.2025



Sandro Bauer  
Erster Bürgermeister



bekanntgemacht an den Amtstafeln: 30.07.2025



Sandro Bauer  
Erster Bürgermeister



Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Furth im Wald vom 30.07.2025  
**Richtzahlenliste**

<b>Nr.</b>	<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>	<b>hiervon % Besucher</b>
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze, je Wohnung; bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayer. Wohnraumfördergesetz besteht, 0,5 Stellplätze; im Geltungsbereich I u. II der Gestaltungs- satzung 1 Stellplatz je Wohneinheit	-
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-/Pfleger-/ Arbeitnehmerwohnheime u.ä.	1 Stellplatz je 4 Betten,	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- u. 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- u. 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 Besucher- verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> HNF <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 Kundeverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundeverkehr	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	-
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> Hallenfläche	-
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	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	-
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	-
5.12	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	-
5.13	Fitnesscenter	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, Billiard-Salons, sonstige Vergnügungsbetriebe	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 Restaurantbetrieb 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 für bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	
8.5	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dgl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	-
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
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 3.1 (ohne Besucheranteil)	-
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage <sup>2)</sup>	-
<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	-

Anmerkungen:

1) NUF = Nutzungsfläche

2) zusätzlich muss ein Stauraum für mind. 10 Kfz vorhanden sein

Anlage 2 zur Stellplatzsatzung der Stadt Furth im Wald:

Geltungsbereiche I und II gem. „Gestaltungssatzung der Stadt Furth im Wald“ (Stand: 08.04.2022)

- Geltungsbereich I  
Stand 2020 
- Geltungsbereich II  
Stand 2020 
- Baudenkmäler lt. Denkmalliste  
Stand 2020 
- Ensembles lt. Denkmalliste  
Stand 2020 
- Sanierungsgebiet „Altstadt“  
Stand 1999 
- Stadtumbaugebiet  
ISEK 

Stadt Furth im Wald Geltungsbereich I und II  
der Satzung

Maßstab 1 : 3500



wild  
wilhammer &  
architekten  
stadtplaner

Karte: Auszug aus dem „Handbuch zur Gestaltungssatzung der Stadt Furth im Wald“