

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung – Stells)

Vom XX.XX.2025

Die Stadt Fürth 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. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. 2024, 605 ff. und 619 ff.) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

Inhaltsübersicht

- § 1 Anwendungsbereich, Begriffe, Bestandteile
- § 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Abstellplätzen
- § 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze und Abstellplätze
- § 4 Anforderungen an die Herstellung
- § 5 Abweichungen
- § 6 Ordnungswidrigkeiten
- § 7 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- Anlage 1: Richtzahlenliste zu § 2 Abs. 2 (Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, z. B. PKW, sowie Zahl der Abstellplätze, z. B. für Fahrräder)
- Anlage 2: Bereiche mit reduziertem Stellplatznachweis (Zoneneinteilung)

§ 1

Anwendungsbereich, Begriffe, Bestandteile

- (1) Diese Satzung regelt für das gesamte Gebiet der Stadt Fürth die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von baurechtlich notwendigen (genehmigungspflichtigen, genehmigungsfrei gestellten und verfahrensfreien) Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplätze) und Fahrradabstellplätzen (Abstellplätze), deren Nachweis und die Ablösung.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.
- (3) Bestandteil dieser Satzung sind der Satzungstext sowie die Anlage 1 (Richtzahlenliste) und die Anlage 2 (Zoneneinteilung).

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Abstellplätzen

- (1) ¹Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze und Abstellplätze herzustellen. ²Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze und Abstellplätze herzustellen, wenn zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. ³Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden.
- (2) ¹Die Zahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze ist anhand der Anlage 1 (Richtzahlenliste) zur Satzung zu ermitteln. ²Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze für Vorhaben, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.
- (3) ¹Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. ²Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt. ³Unterschiedliche Nutzungsarten, die in einer Einheit angelegt sind (Mischnutzungen) sind je Nutzung anzusetzen. ⁴Weist eine Nutzung dabei eine flächenmäßige Untergeordnetheit (< 10 %) im Verhältnis zur gesamten Einheit auf, bleibt diese außer Ansatz.
- (4) ¹Die Zahl an notwendigen Stellplätzen und Abstellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. ²Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze und Abstellplätze.
- (5) ¹Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze und Abstellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des (Ab-)Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind. ²Für An- und Abfahrtsverkehr ist jeweils mindestens eine halbe Stunde zu veranschlagen.
- (6) ¹Notwendige Stellplätze und Abstellplätze, die zu einer Einheit gehören, können hintereinander angeordnet werden. ²Dies gilt für maximal zwei hintereinander angeordnete Stellplätze.
- (7) ¹Notwendige Kinderspielflächen haben Vorrang vor Stellplätzen und Abstellplätzen. ²Ist wegen eines solchen Spielplatzes die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht möglich, muss die Stellplatzpflicht in anderer Weise erfüllt werden.

§ 3

Herstellung und Ablöse der Stellplätze und Abstellplätze

- (1) ¹Die nach §§ 1 und 2 dieser Satzung erforderlichen Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. ²Abstellplätze können im Rahmen von Nutzungsänderungen sowie baulichen Maßnahmen am Bestand nur in begründeten Ausnahmefällen abgelöst werden, insbesondere wenn Abstellplätze aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht real nachgewiesen werden können. ³Der Ablösungsbetrag pro Fahrradabstellplatz beträgt einheitlich 1.000,00 €. ⁴Die Ablösungsbeträge für Abstellplätze sind von der Stadt

für die Herstellung oder Instandsetzung von öffentlichen Fahrradabstellanlagen zu verwenden.

- (2) ¹Die nach §§ 1 und 2 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. ²Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Stadt Fürth rechtlich zu sichern.
- (3) ¹Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann nach den Vorgaben der folgenden Absätze auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde abgelöst werden. ²Bei Wahl der Ablöse ist nachzuweisen, dass weder auf dem Baugrundstück – auch unter Verwendung von sog. Duplexparkern - noch in der Nähe ungebundene und zu sichernde Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen bzw. errichtet werden können, sowie dass der zu erwartende Andienungs-, Hol- und Bringverkehr vertretbar geregelt ist. ³Die Entscheidung über den Stellplatznachweis per Ablöse steht im Ermessen der Gemeinde. ⁴Die Ablöse erfolgt durch Abschluss eines Ablösevertrages mit der Stadt Fürth. ⁵Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. ⁶Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.
- (4) ¹Im Geltungsbereich der Zone I (Anlage 2) sind wegen der sehr guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur 50 Prozent der nach § 2 dieser Satzung notwendigen gerundeten Stellplätze real herzustellen. ²Im Geltungsbereich der Zone II (Anlage 2) sind wegen der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur 75 Prozent der nach § 2 dieser Satzung notwendigen gerundeten Stellplätze real herzustellen. ³§ 2 Abs. 4 Satz 1 dieser Satzung ist anzuwenden. ⁴Die übrigen notwendigen Stellplätze können abgelöst werden, wenn nicht im Einzelfall gewichtige Gründe entgegenstehen. ⁵Davon ausgenommen sind Nutzungen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, den Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.
- (5) ¹Das Stadtgebiet Fürth wird entsprechend der als Anlage 2 beigefügten Detailkarte teilweise in Zonen eingeteilt. ²Die Ablösebeträge werden pauschalisiert pro Stellplatz wie folgt festgesetzt:

Stellplatz in Zone 1	15.000 €
Stellplatz in Zone 2	12.000 €
Stellplatz außerhalb der Zonen 1 & 2	10.000 €
Stellplatz für Einzelbaudenkmäler in Zonen 1 & 2	8.000 €
Stellplatz für Einzelbaudenkmäler außerhalb Zonen 1 & 2	6.000 €

- (6) ¹Die Ablösebeträge nach Abs. 5 für Nichtdenkmäler in den Zonen 1 und 2 können ermäßigt werden, wenn für den abzulösenden Stellplatz ein zusätzlicher Abstellplatz für Fahrräder hergestellt wird. ²Ausgenommen hiervon sind Stellplätze von Vergnügungsstätten.

Stellplatz in Zone 1 bei Kompensation durch Schaffung eines Abstellplatzes (Option)	14.000 €
Stellplatz in Zone 2 bei Kompensation durch Schaffung eines Abstellplatzes (Option)	11.000 €

§ 4

Anforderungen an die Herstellung

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) ¹Im Übrigen sind Stellplätze und ihre Zufahrten in ihrer Größe gemäß § 4 GaStellV auszubilden und in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung geeignet herzustellen. ²Dabei sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (entsprechend Art. 7 BayBO) und soweit wasserrechtlich zulässig, wasserdurchlässige Befestigungsarten zu verwenden. ³Grundstücksversiegelungen sowie Bewegungs- und Zufahrtsflächen sind, soweit möglich, auf das notwendige Minimum zu reduzieren.
- (3) ¹Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ab einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² vollflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. ²Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.
- (4) ¹Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. ²Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.
- (5) Der Bauherr hat bei Stellplatz(mehr)bedarf und / oder Abstellplatz(mehr)bedarf einen Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung geschützter Bestandsbäume gem. gültiger Baumschutzverordnung (BSchV) und Darstellung der vermaßten Stellplätze, ggfs. mit Schleppkurven, vorzulegen (§7 Bauvorlagenverordnung – BauVorIV).

§ 5

Abweichungen

- (1) ¹Die STADT FÜRTH kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zulassen.
- (2) ¹Eine Abweichung in Form der Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze kann insbesondere in Betracht kommen, wenn für ein Bauvorhaben ein Mobilitätskonzept vorgelegt wird. ²Ein Mobilitätskonzept im Sinne des Satzes 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner bzw. der Nutzer der Anlage nach Stellplätzen durch die Nutzung neuer / alternativer Mobilitätsformen zu reduzieren. ³Die Stellplatzpflicht kann dann um bis zu 50 Prozent der Anzahl an notwendigen Stellplätzen reduziert werden. ⁴Bei Wohnbauvorhaben gilt dies ab einer Neuerrichtung von zehn Wohneinheiten. ⁵Das Konzept ist mit der Stadt Fürth abzustimmen und vertraglich zu vereinbaren. ⁶§ 2 Abs. 4 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend. ⁷Wird festgestellt, dass das vertraglich vereinbarte Mobilitätskonzept nicht entsprechend umgesetzt wird, behält sich die Stadt Fürth vor, den ursprünglich vorhandenen Stellplatzbedarf einzufordern.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

- (1)** Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 Abs. 1 dieser Satzung die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Bedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen nach Maßgabe von § 3 hergestellt oder abgelöst zu haben.
- (2)** Die Ordnungswidrigkeit (Art. 79 Abs. 1 S. 1 BayBO) kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

§ 7

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

¹Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Oktober 2025 in Kraft. ²Abweichend von Satz 1 tritt § 6 am Tage nach der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft. ³Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 09.08.2022 außer Kraft.