

# **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung)**

vom 24. Juli 2025

Die Stadt Hof erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) 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 Nrn. 1, 4 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 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. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende

## **Satzung:**

### **§ 1**

#### **Anwendungsbereich**

- (1) <sup>1</sup>Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Stadtgebiet Hof. <sup>2</sup>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.
- (3) <sup>1</sup>Das Stadtgebiet ist in verschiedene Zonen unterteilt: Zone 1 (Kernstadt), Zone 2 (Bahnhofsviertel/Westend/Fabrikvorstadt) sowie das übrige Stadtgebiet.  
<sup>2</sup>Die Abgrenzung der Zonen ergibt sich aus Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist.

### **§ 2**

#### **Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**

- (1) <sup>1</sup>Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder herzustellen. <sup>2</sup>Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

- (2) <sup>1</sup>Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Anlage 2 zur Satzung und den nachfolgenden Regelungen. Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung. <sup>2</sup>Ist eine Nutzung nicht in der Anlage 2 aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage 2 zu ermitteln.
- (3) <sup>1</sup>Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. <sup>2</sup>Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) <sup>1</sup>Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen aufzurunden. <sup>2</sup>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) <sup>1</sup>Ab drei notwendigen Kfz-Stellplätzen sind Stellplätze für Fahrräder in gleicher Anzahl auf dem Baugrundstück herzustellen. <sup>2</sup>Die Zahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze ist auf maximal 20 Stellplätze begrenzt.

### **§ 3**

#### **Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze**

- (1) <sup>1</sup>In den in der Anlage 1 genannten Bereichen sind für Nutzungen im Geltungsbereich der Zone 1 (Kernstadt) nur 50 %, im Geltungsbereich der Zone 2 (Bahnhofsviertel/Westend/Fabrikvorstadt) nur 70 % der nach § 2 dieser Satzung notwendigen, gerundeten Kfz-Stellplätze nachzuweisen. <sup>2</sup>In dem in der Anlage 1 genannten Bereich der Zone 1 (Kernstadt) sind für die in Anlage 2 in Nr. 6.1 genannten Gaststätten, Imbisse, Cafés, Bistros keine Kfz-Stellplätze herzustellen.
- (2) 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.
- (3) Für Fahrradstellplätze ist eine Ermäßigung ausgeschlossen.
- (4) <sup>1</sup>Eine Ermäßigung der notwendigen Kfz-Stellplätze kann auch durch ein Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. <sup>2</sup>Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Stadt Hof durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern. <sup>3</sup>Die Entscheidung hierüber steht im Ermessen der Stadt Hof. <sup>4</sup>Der Bauherr hat keinen Anspruch darauf.
- (5) § 2 Absatz 4 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.

## **§ 4**

### **Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

- (1) <sup>1</sup>Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze für Kfz sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. <sup>2</sup>Bei Herstellung der Kfz-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) Stellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
- (3) 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.
- (4) <sup>1</sup>Die Pflicht zur Herstellung der Kfz-Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. <sup>2</sup>Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Der Ablösungsbetrag beträgt je Kfz-Stellplatz 8.000,00 Euro; ermäßigt auf 4.000,00 Euro bei Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten und bei Maßnahmen im Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (Einzelbaudenkmäler und Gebäude im Denkmalensemble).
- (5) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 4 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.
- (6) Die Ablöse von Fahrradabstellplätzen ist nicht möglich.

## **§ 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 (GaStellV) 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) Garagen und Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze und ungehindert erreichbar sein.

- (4) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.
- (5) Parkplatzreihen mit zehn oder mehr nebeneinander liegenden Stellplätzen bzw. fünf oder mehr in Längsrichtung angeordneten Stellplätzen sind durch Bepflanzung zu gliedern; dabei ist vorhandener Grünbestand nach Möglichkeit zu erhalten und einzubeziehen.
- (6) <sup>1</sup>Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ab einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. <sup>2</sup>Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen. <sup>3</sup>Art. 44a BayBO bleibt unberührt.
- (7) <sup>1</sup>Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. <sup>2</sup>Eine heimische, wassersparende, klimaresiliente Begrünung ist zu bevorzugen.
- (8) Die Bepflanzung und / oder Begrünung nach Abs. 5, 6 und 7 ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

## **§ 6**

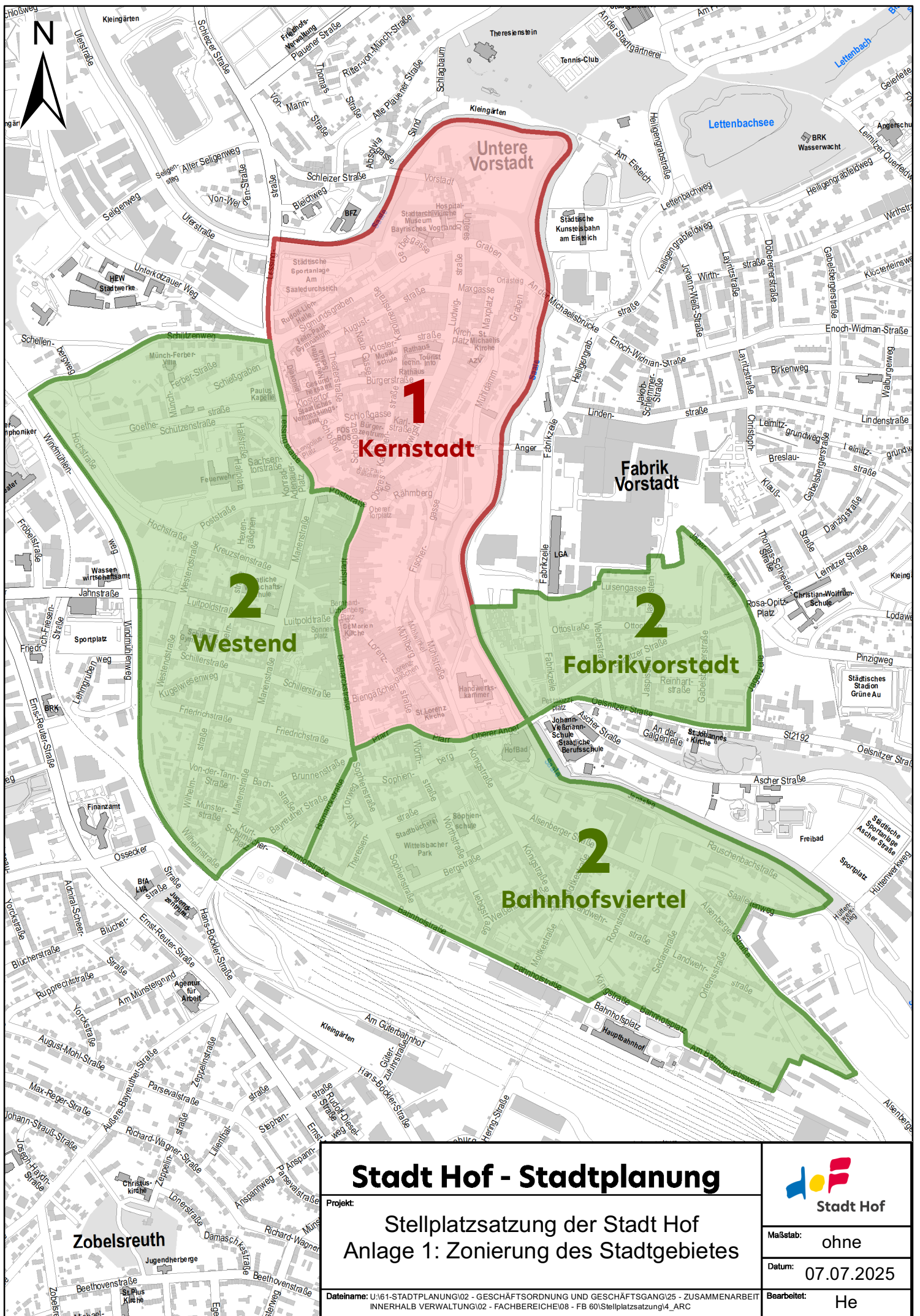
### **Abweichungen**

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

## **§ 7**

### **In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.



# Stadt Hof - Stadtplanung

Projekt:

Stellplatzsatzung der Stadt Hof  
Anlage 1: Zonierung des Stadtgebietes

Dateiname: U:\61-STADTPLANUNG\02 - GESCHÄFTSORDNUNG UND GESCHÄFTSGANG\25 - ZUSAMMENARBEIT  
INNERHALB VERWALTUNG\02 - FACHBEREICHE\08 - FB 60\Stellplatzsatzung\4\_ARC



Stadt Hof

Maßstab: ohne

Datum: 07.07.2025

Bearbeitet: He

**Anlage 2 (Richtzahlentabelle)**

zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder der Stadt Hof (Stellplatzsatzung)

| Nr.      | Verkehrsquelle                                                                                                                                                | Kfz-Stellplätze                                                                                                                              | hiervon für Besucher in % |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>1</b> | <b>Wohngebäude</b>                                                                                                                                            |                                                                                                                                              |                           |
| 1.1      | Ein- und Zweifamilienhäuser                                                                                                                                   | 1 Stellplatz je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraum-förderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze     | x                         |
| 1.2      | Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten                                                                                                                         | 1 Stellplatz je Wohneinheit, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraum-förderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze | x                         |
| 1.3      | Ferienwohnungen/-häuser                                                                                                                                       | 0,5 Stellplatz je Wohnung                                                                                                                    | x                         |
| 1.4      | Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime                                                                                                                         | 1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze                                                                                          | 75                        |
| 1.5      | Studierendenwohnheime, Studierendenappartments                                                                                                                | 1 Stellplatz je 5 Betten                                                                                                                     | 10                        |
| 1.6      | Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u.ä.                                                                                                     | 1 Stellplatz je 4 Betten                                                                                                                     | 10                        |
| 1.7      | Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä.                                                                  | 1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze                                                                        | 50                        |
| 1.8      | Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz                                                      | 1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze                                                                                          | 10                        |
| <b>2</b> | <b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>                                                                                                       |                                                                                                                                              |                           |
| 2.1      | Büro- und Verwaltungsräume allgemein                                                                                                                          | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NUF                                                                                                        | 20                        |
| 2.2      | Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen; Physio- oder Ergotherapiepraxen, Logopädiepraxen und dergl.) | 1 Stellplatz, je 30 m <sup>2</sup> NUF, mindestens 3 Stellplätze                                                                             | 75                        |
| <b>3</b> | <b>Verkaufsstätten</b>                                                                                                                                        |                                                                                                                                              |                           |
| 3.1      | Läden                                                                                                                                                         | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden                                    | 75                        |
| 3.2      | Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)                                                             | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr                                                                       | 75                        |

**Anlage 2 (Richtzahlentabelle)**

zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder der Stadt Hof (Stellplatzsatzung)

|          |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                        |    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <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                                                                                                                                                         | x  |
| 5.2      | Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen                                               | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze                                                                                                           | x  |
| 5.3      | Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze                                                      | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen                                                                                                                                                        | x  |
| 5.4      | Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen                                                      | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze                                                                                                           | x  |
| 5.5      | Freibäder und Freiluftbäder                                                                    | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche                                                                                                                                                   | x  |
| 5.6      | Hallenbäder ohne Besucherplätze                                                                | 1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen                                                                                                                                                                      | x  |
| 5.7      | Hallenbäder mit Besucherplätzen                                                                | 1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze                                                                                                                        | x  |
| 5.8      | Tennisplätze, Squashanlagen, o. ä. ohne Besucherplätze                                         | 2 Stellplätze je Spielfeld                                                                                                                                                                             | x  |
| 5.9      | Tennisplätze, Squashanlagen, o. ä. mit Besucherplätzen                                         | 2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze                                                                                                                               | x  |
| 5.10     | Minigolfplätze                                                                                 | 6 Stellplätze je Minigolfanlage                                                                                                                                                                        | x  |
| 5.11     | Kegel-, und Bowlingbahnen                                                                      | 4 Stellplätze je Bahn                                                                                                                                                                                  | x  |
| 5.12     | Bootshäuser und Bootslegeplätze                                                                | 1 Stellplatz je 5 Boote                                                                                                                                                                                | x  |
| 5.13     | Fitnesscenter                                                                                  | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche                                                                                                                                                          | x  |
| <b>6</b> | <b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                        |    |
| 6.1      | Gaststätten, Imbisse, Cafés, Bistros                                                           | in Zone 1 kein Stellplatz notwendig,<br>im übrigen Stadtgebiet bis 80 m <sup>2</sup> Gastfläche<br>kein Stellplatz,<br>ab 80 m <sup>2</sup> Gastfläche 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup><br>Gastfläche | 75 |
| 6.3      | Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten                          | 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> ,<br>mindestens 3 Stellplätze                                                                                                                      | 90 |
| 6.4      | Hotels, Pensionen, Kurheime, Boardinghouse und andere Beherbergungsbetriebe                    | 1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2                                                                                                                 | 75 |
| 6.5      | Jugendherbergen                                                                                | 1 Stellplatz je 15 Betten                                                                                                                                                                              | 75 |

## Anlage 2 (Richtzahlentabelle)

zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder der Stadt Hof (Stellplatzsatzung)

|           |                                                            |                                                                                                      |    |
|-----------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <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> ,<br>mindestens 3 Stellplätze                    | 75 |
| <b>8</b>  | <b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>          |                                                                                                      |    |
| 8.1       | Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen                  | 1 Stellplatz je Klasse,<br>zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler<br>über 18 Jahre                    | 10 |
| 8.2       | Hochschulen                                                | 1 Stellplatz je 10 Studierende                                                                       | x  |
| 8.3       | Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder                  | 1 Stellplatz je 30 Kinder,<br>mindestens 2 Stellplätze                                               | x  |
| 8.4       | Tageseinrichtungen für bis zu 12 Kinder                    | 1 Stellplatz                                                                                         | x  |
| 8.5       | Jugendfreizeitheime und dergl.                             | 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze                                                                    | x  |
| 8.6       | Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.     | 1 Stellplatz je 10 Auszubildende                                                                     | x  |
| <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<br>Beschäftigte                        | 10 |
| 9.2       | Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze         | 1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3<br>Beschäftigte                       | x  |
| 9.3       | Kraftfahrzeugwerkstätten                                   | 6 Stellplätze je Wartungs- oder<br>Reparaturstand                                                    | x  |
| 9.4       | Tankstellen                                                | Bei Einkaufsmöglichkeit über<br>Tankstellenbedarf hinaus:<br>Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil) | x  |
| 9.5       | Automatische Kfz-Waschanlagen                              | 5 Stellplätze je Waschanlage <sup>2)</sup>                                                           | x  |
| <b>10</b> | <b>Verschiedenes</b>                                       |                                                                                                      |    |
| 10.1      | Kleingartenanlagen                                         | 1 Stellplatz je 3 Kleingärten                                                                        | x  |
| 10.2      | Friedhöfe                                                  | 1 Stellplatz je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche,<br>jedoch mindestens 10 Stellplätze           | x  |

1) NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277 Teil 2

2) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.