

AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN DER STADT SCHWABACH

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Amtsblatt

Nr. 43 | Freitag, 14. November 2025

**Sitzung des Bildungs- und Kulturausschusses am Montag, 17.11.2025 um 16:00 Uhr
im Sitzungssaal des Bürgerhauses, Königsplatz 33a**

Tagesordnung Öffentliche Sitzung

1. LesArt 2025 - Bilanz
2. Aktuelles aus dem Förderprojekt "Bildungskommune"

Stadt Schwabach, 11.11.2025

Peter Reiß
Oberbürgermeister

**Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am Dienstag, 18. November 2025 um 16:00 Uhr
Im Sitzungssaal des Bürgerhauses, Königsplatz 33a**

Tagesordnung Öffentliche Sitzung

1. Antrag der Fraktion FREIE WÄHLER Schwabach vom 26.09.2025 zur optischen Verbesserung der Betonbarrieren bei Veranstaltungen
2. Neubau eines Wohnhauses mit Garage Sieben Morgen 5; Zustimmung nach §36a Abs.1 BauGB
3. Städtebauliches Konzept - Wohnbebauung am Weingäßchen / Badstraße.
Neubau von fünf Dreifamilienhäusern sowie drei 1-2-Familienhäusern.
4. Betrieb von Gießroboter am Waldfriedhof ab 2026
5. Engstelle Reichswaisenhausstraße - Antrag Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Stadt Schwabach, 12.11.2025

Peter Reiß
Oberbürgermeister

Öffnungszeiten der Stadtverwaltung am Mittwoch, 19. November 2025

Die Ämter der Stadtverwaltung, einschließlich des Bürgerbüros und der Volkshochschule sowie des Pflegestützpunkts schließen am Mittwoch, den 19. November 2025 wegen einer betrieblichen Veranstaltung bereits um 12:00 Uhr.

Die Stadtbibliothek ist von 10 bis 13 Uhr und von 16 bis 18 Uhr **geöffnet**.

Das Stadtmuseum ist von 10 bis 18 Uhr **geöffnet**.

Das Entsorgungs-Zentrum Schwabach mit Recyclinghof ist von 10 bis 17 Uhr **geöffnet**.

Stadt Schwabach, 07.11.2025

Peter Reiß
Oberbürgermeister

**Bürgerversammlung für den Versammlungsbezirk Limbach
am Donnerstag, 20. November**

Gemäß Artikel 18 Bayerischer Gemeindeordnung (GO) ergeht hiermit die Einladung zu einer Bürgerversammlung für den Versammlungsbezirk Limbach (VII.) für Donnerstag, 20. November 2025, um 19 Uhr, in der Aula der Johannes-Kern-Schule, Paul-Goppelt-Straße 4

Vorsitz: Oberbürgermeister Peter Reiß

Tagesordnung:

1. Begrüßung durch Oberbürgermeister Reiß und allgemeine Informationen zum Versammlungsbezirk
2. Wärmeversorgung Flurstraße
3. Diskussion: Anregungen, Wünsche, Beschwerden aus der Bürgerschaft

Nach Art. 18 GO können grundsätzlich nur Gemeindeangehörige der Stadt Schwabach das Wort erhalten. Ausnahmen kann die Versammlung beschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Bürgerversammlung nicht private Einzelfälle, sondern nur Probleme von allgemeinem Interesse behandelt werden können. Ausgenommen sind ferner Anträge und Wünsche für deren Erfüllung Bundes-, Landes- oder andere nichtstädtische Körperschaften zuständig sind.

Der Versammlungsbezirk VII. – Limbach - wird begrenzt im Norden und Osten durch die Stadtgrenze, im Süden entlang der Autobahn bis zur Anschlussstelle Roth/B2, entlang der südlichen Bebauung Limbachs bis zur Mühlenstraße und entlang der Schwabach bis zur Bahnlinie, im Westen entlang der Bahnlinie und Waldfriedhof zwischen Limbachtal und Lohengrinstraße durch bis zum Talraum südlich der Lindenbachstraße und entlang der Bahnlinie.

Stadt Schwabach, 15.10.2025

Peter Reiß
Oberbürgermeister

**Satzung über die Herstellung von Stellplätzen
(Stellplatzsatzung - StS -) vom 04.09.2025**

Die Stadt Schwabach erlässt aufgrund von 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.) sowie von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), 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:

§ 1

Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO. Ausgenommen sind Änderungen oder Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO. Die Satzung regelt deren Nachweis gemäß Art. 47 BayBO Abs. 1 Sätze 1 u. 2, sowie die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 BayBO.

(2) Diese Satzung findet keine Anwendung, wenn in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen bestehen.

§ 2

Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen

(1) Werden Anlagen errichtet, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen – ausgenommen solcher zu Wohnzwecken – sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

(2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf eine Stelle hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch kaufmännisches Auf- bzw. Abrunden auf eine ganze Zahl (endgültige Stellplatzzahl) festzusetzen, wobei diese die Höchstzahlen gem. Stellplatzverordnung nicht überschreiten darf. Dies gilt auch für die Ermittlung der Besucherparkplätze nach Anlage 1. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen zu addieren, wobei die Summe der Stellplatzzahlen die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung bestimmte Höchstzahl nicht überschreiten darf. Die kaufmännische Rundung auf die endgültige Stellplatzzahl erfolgt erst nach Addition, der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

(3) Werden bauliche Anlagen verschiedenartig genutzt, so wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

(4) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b, i.V.m. Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

Als anzurechnender Altbestand ist die Stellplatzzahl anzusetzen, die zum Zeitpunkt der Genehmigung nach den Richtzahlen der Stadt Schwabach erforderlich war. Sofern in einem Genehmigungsbescheid Stellplätze festgesetzt sind, ist mindestens diese Zahl anzusetzen.

Bei Gebäuden, die vor dem Jahr 1962 entstanden sind, wird die Stellplatzanzahl gem. der Vollzugsanweisung zu Art. 62 ff. BayBO in der Fassung vom 01.08.1962 (Amtsblatt der Stadt Schwabach vom 26.04.1969) als fiktiv vorhanden angerechnet (Anlage 5).

(5) In folgenden Fällen kann die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für alle Fahrzeugarten auf Antrag reduziert werden:

1. bei Baumaßnahmen innerhalb der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete entsprechend Anlage 2, wenn die geplante Nutzung der Fortführung der Ziele der Sanierung entspricht,

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

2. Bei Baumaßnahmen in den markierten Zonen entsprechend Anlage 3 um 50 %, Ausgenommen hiervon ist der geförderte Wohnungsbau nach Ziff. 1.1 der Anlage 1.
Für die Reduzierung kann nur einer der vorgenannten Punkte herangezogen werden. Die Besucherstellplätze nach Ziff. 1.3 der Richtzahlenliste entfallen bei Punkt 1.

§ 3

Herstellung auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes

(1) Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

(2) Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 1 S.1 und 2 BayBO, ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Entfernung maßgebend; sie darf in der Regel nicht mehr als 400 m Fußweg betragen. Die Benutzung des Grundstückes für die Stellplätze ist sowohl durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstückes als auch durch eine inhaltsgleiche beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Schwabach rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist. Die Dienstbarkeiten sind so einzutragen, dass ihnen keine anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Range vorgehen, die ihren dauernden Bestand gefährden.

(3) Die Stadt Schwabach kann die Erfüllung ihrer Stellplatzpflicht aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO auch dann anerkennen, wenn Stellplätze benachbarter baulicher oder sonstiger Anlagen nach deren Zweckbestimmung zu verschiedenen Tageszeiten, d. h. ohne Überschneidung genutzt werden können. Diese Doppelnutzung ist jedoch dinglich zu sichern.

(4) Der Stellplatznachweis für sogenannte Computerarbeitsplätze (Schreibbüros o.ä.), die dem § 13 BauNVO zuzuordnen sind und nur aus Einzelräumen bestehen, hat entsprechend der Nr. 2.1 der Richtzahlen zu erfolgen.

Ein Stellplatznachweis für Büros kann dann entfallen, wenn nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Einzelraum mit einer Nutzfläche von unter 40 qm
- keine Abgeschlossenheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)
- keine Beschäftigten
- der/die Nutzer/in des Büros muss auch Nutzer/in des/der Gebäudes/Wohnung sein

(5) Die von der Baubehörde festgesetzten Besucherparkplätze sind, als solche zu kennzeichnen und zu erhalten und frei zugänglich herzustellen. Eine dauernde Nutzung durch Eigentümer oder deren Beschäftigte hat zu unterbleiben. Aus diesem Grund dürfen weder persönliche Fahrzeug-Kennzeichen angebracht noch entsprechende Sperrmaßnahmen (z.B. Ketten, Klapppfosten etc.) montiert werden.

§ 4

Ablösung der Stellplatzpflicht

(1) Kann der Bauherr die Stellplätze nicht auf seinem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen, so kann er die Verpflichtung zur Herstellung der Stellplätze auch dadurch erfüllen, dass er der Stadt gegenüber, die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze übernimmt (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines Ablösungsvertrages. Die Stadt hat den Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen, einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen.
2. den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen.
3. die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,
- oder
4. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

- (2) Die Ablösungsbeträge für Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden pauschaliert wie folgt festgesetzt:
 - a) historische Innenstadt (innerhalb des Gebietes Nördliche Ringstraße, Südliche Ringstraße, Reichs waisenhausstraße, Am Neuen Bau) gem. Lageplan, der als Anlage 4 Bestandteil der Satzung ist, 8000,- €,
 - b) übriges Stadtgebiet 6000,- €.
- (3) Im Falle der Ablösung der Stellplatzbaupflicht ist ein Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt Schwabach abzuschließen. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei verfahrensfreien Bauvorhaben vor Baubeginn abzuschließen. Die Kosten für die Ablösung der Stellplatzbaupflicht sind vom Bauherrn in einem einmaligen Betrag an die Stadt Schwabach vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Baubeginn zu entrichten. Entsprechendes gilt für die Stellung von Sicherheitsleistungen.

§ 5

Gestalterische Anforderungen an Unterstände, Garagen und Carports

Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassadenteile von baulichen Anlagen, ohne Öffnungen, mit einer Breite von über vier Metern zu begrünen.

Dies gilt nicht für Fassadenflächen mit technischen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

§ 6

Abweichungen

Die Stadt Schwabach kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zulassen.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach vom 16.10.2015 tritt mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft.

Schwabach, den 12.11.2025

Peter Reiß
Oberbürgermeister

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

Anlage 1: Richtzahlenliste zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - StS- vom 04.09.2025)

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze –St.–	hieraus für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	1,5 St je WE Unabhängig von der Wohnfläche, bei Mietwohnungen für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraum-förderungsgesetz besteht 0,5 Stellplätze	---
1.2	Kinder -, Schüler- und Jugendwohnheime	1 St. je 20 Betten, mind. 2 St.	75 %
1.3	Studentenwohnheime	1 St. je 5 Betten,	10 %
1.4	Schwestern-/Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u.ä.	1 St. je 4 Betten,	10 %
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä.	1 St. je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 2 St.	50 %
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 St. je 30 Betten, mind. 2 St.	10 %
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsräumen Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume, Flure, Toiletten und sonstige sanitäre Einrichtungen, Personalaufzüge u.ä. bleiben außer Ansatz, so dass die Nettonutzfläche berechnet wird. Dies gilt auch für Registraturen, Tresore, Räume mit Geldautomaten o.ä. Räume. Soweit diese Räume mit einem ständigen Arbeitsplatz verbunden sind, ist Nr. 2.1 der Richtlinie anzuwenden. Der Stellplatzbedarf ist nach der Nutzfläche zu berechnen:		
2.1	Allgemeine Büro- und Verwaltungsgebäude	1 St. je 40 m² NF	20 %
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume und dergleichen)	1 St. je 30 m² NF, mind. 3 St. ohne Angestellte mind.2 St.	75 %
3.	Verkaufsstätten Verkaufsfläche in diesem Sinne ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Es findet keine Unterscheidung zwischen Innen- und Außenverkaufsflächen statt.		
3.1.	Verkaufsstätten bis 100 m² Verkaufsfläche	1 St. je 45 m² VF	75%

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6

4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 St. je 5 Sitzplätze	90 %
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Vortragssäle, Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle)	1 St. je 10 Sitzplätze	90 %
4.3	Kirchen	1 St. je 30 Sitzplätze	90 %
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 St. je 300 m ² Sportfläche	---
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 St. je 300 m ² Sportfläche zusätzlich 1 St. je 15 Besucherplätze	---
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 St. je 50 m ² Hallenfläche	---
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 St. je 50 m ² Hallenfläche Zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	---
5.5	Tennisplätze, Badmintonplätze, Squashcenter o.ä. ohne Besucherplätze	2 St. je Spielfeld	---
5.6	Tennisplätze, Badmintonplätze, Squashcenter o.ä. mit Besucherplätze	2 St. je Spielfeld Zusätzlich 1 St. je 15 Besucherplätze	---
5.7	Minigolfplätze	6 St. je Minigolfanlage	---
5.8	Kegelbahnen, Bowlingbahnen	4 St. je Bahn	---
5.9	Fitnesscenter	1 St. je 40 m ² Sportfläche	---
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 St. je 10 m ² Gastfläche	75 %
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard- Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 St. je 20 m ² NF Mindestens 3 Stellplätze	90 %
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 St. je 6 Betten und Zuschlag nach 7.1 und 7.2 wenn Restaurationsbetrieb	75 %
6.4	Jugendherbergen	1 St. je 15 Betten	75%
7.	Krankenanstalten Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume, Flur, Toiletten und sonstige sanitäre Einrichtungen, Personalaufzüge u.ä. bleiben außer Ansatz, so dass die Nettonutzfläche berechnet wird.		

Fortsetzung auf Seite 8

Fortsetzung von Seite 7

7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 St. je 4 Betten	60 %
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 St. je 6 Betten	60 %
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke, etc.	1 St. je 4 Betten	25 %
7.4	Ambulanzen	1 St. je 30 m² NF, mind. 3 St.	75 %
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 St. je Klasse zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10 %
8.2	Hochschulen	1 St. je 10 Studierende	---
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 St. je 30 Kinder, mind. 2 St.	---
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 St.	---
8.5	Jugendfreizeitheime	1 St. je 15 Besucherplätze	---
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten, Erwachsenenbildung u.ä.	1 St. je 10 Auszubildende	---
9.	Gewerbliche Anlagen Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume, Flure, Toiletten und sonstige sanitäre Einrichtungen, Personalaufzüge u. ä. bleiben außer Ansatz, so dass die Nettonutzfläche berechnet wird. Dies gilt auch für Registraturen, o. ä. Räume. Soweit diese Räume mit einem ständigen Arbeitsplatz verbunden sind, ist Nr. 2.1 der Richtlinie anzuwenden. Der Stellplatzbedarf ist nach der Nutzfläche zu berechnen:		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 St. je 70 m² NF oder je 3 Beschäftigte	10 %
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 St. je 100 m² NF oder je 3 Beschäftigte	---
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 St. je Wartungs- oder Reparaturstand	---
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	---
9.5	Automatische Kfz- Waschanlagen	5 St. je Waschanlage	---
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 St. je 3 Kleingärten	---

St. = Stellplatz

WE = Wohneinheit

WF = Wohnfläche nach Wohnflächen-VO (WoFIV) vom 25.11.2003

NF = Nutzfläche nach DIN 277-2, Tabelle 2 ohne NF 7 (Sonstige Nutzflächen)

VF = Verkaufsfläche

GRF = Gastraumfläche

= Gasträume sind Räume zum Verzehr von Speisen und/oder Getränken, auch wenn die Räume außerdem für Veranstaltungen oder sonstige Zwecke (z.B. Tanzen) bestimmt sind. Der Thekenbereich ist mit einzubeziehen.

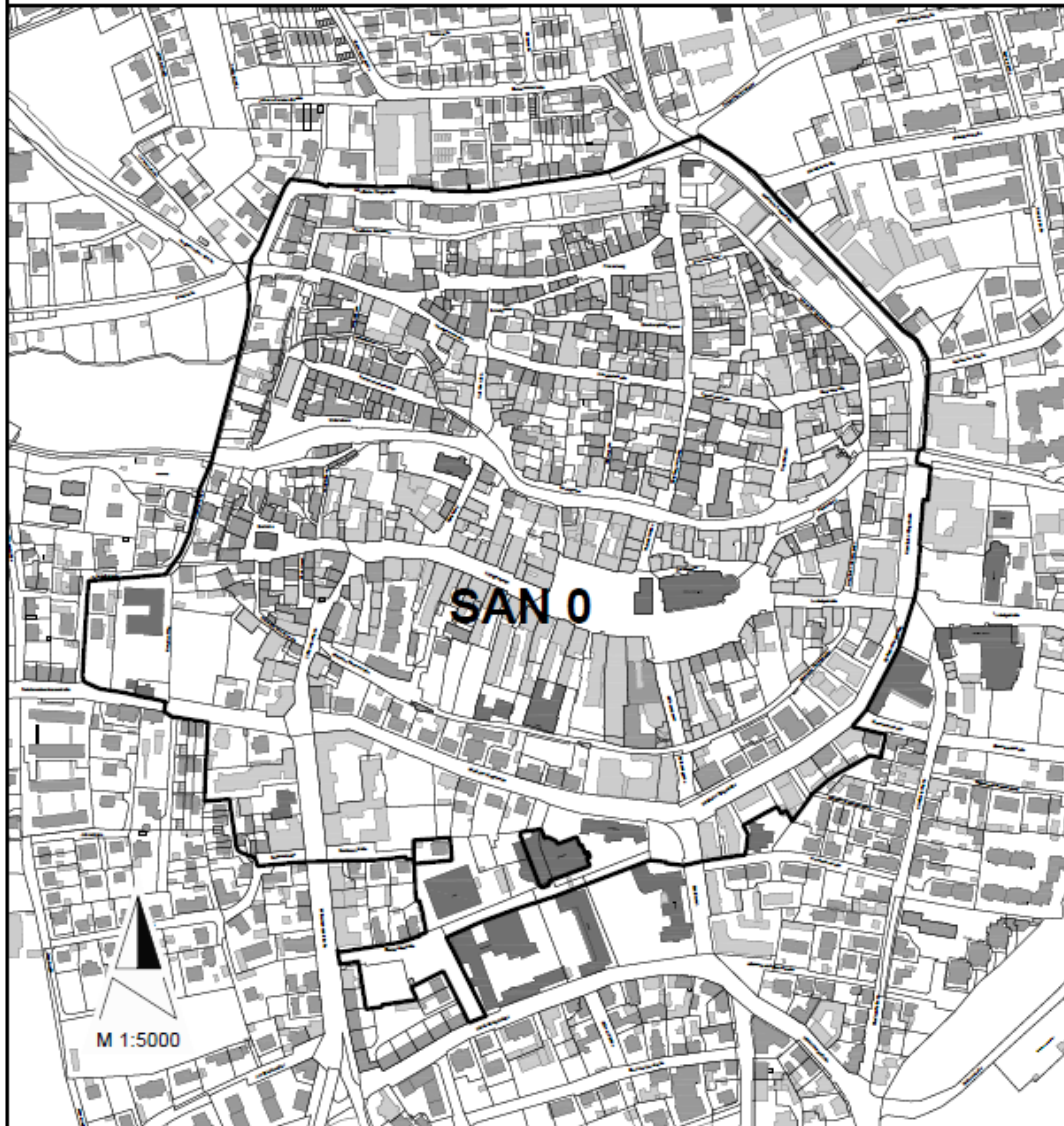
Fortsetzung auf Seite 9

Fortsetzung von Seite 8

Anlage 2
zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen
(Stellplatzsatzung - StS vom 04.09.2025)

Sanierungsgebiete (§2 Abs.5 Nr.1)

§2 Abs.5 Nr.1 der Satzung bezieht sich auf das Sanierungsgebiet SAN0 (Altstadt).



ZEICHENERKLÄRUNG:

———— Geltungsbereich

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN
STADTPLANUNGSAMT

Albrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanungsamt@schwabach.de

PROJEKT

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen

PLANBEZEICHNUNG
Übersichtslageplan

MASSSTAB
1 : 5000

PLANNR.	2
---------	---

STADT SCHWABACH

AMTSLEITUNG	Morawietz
PLANUNG	Steidl Strunz
GEZEICHNET	Schreyer
Schneibach, den	

PROJEKTLEITUNG
Tel.: 09122 680 522
stadtplanung@schwalbech.de

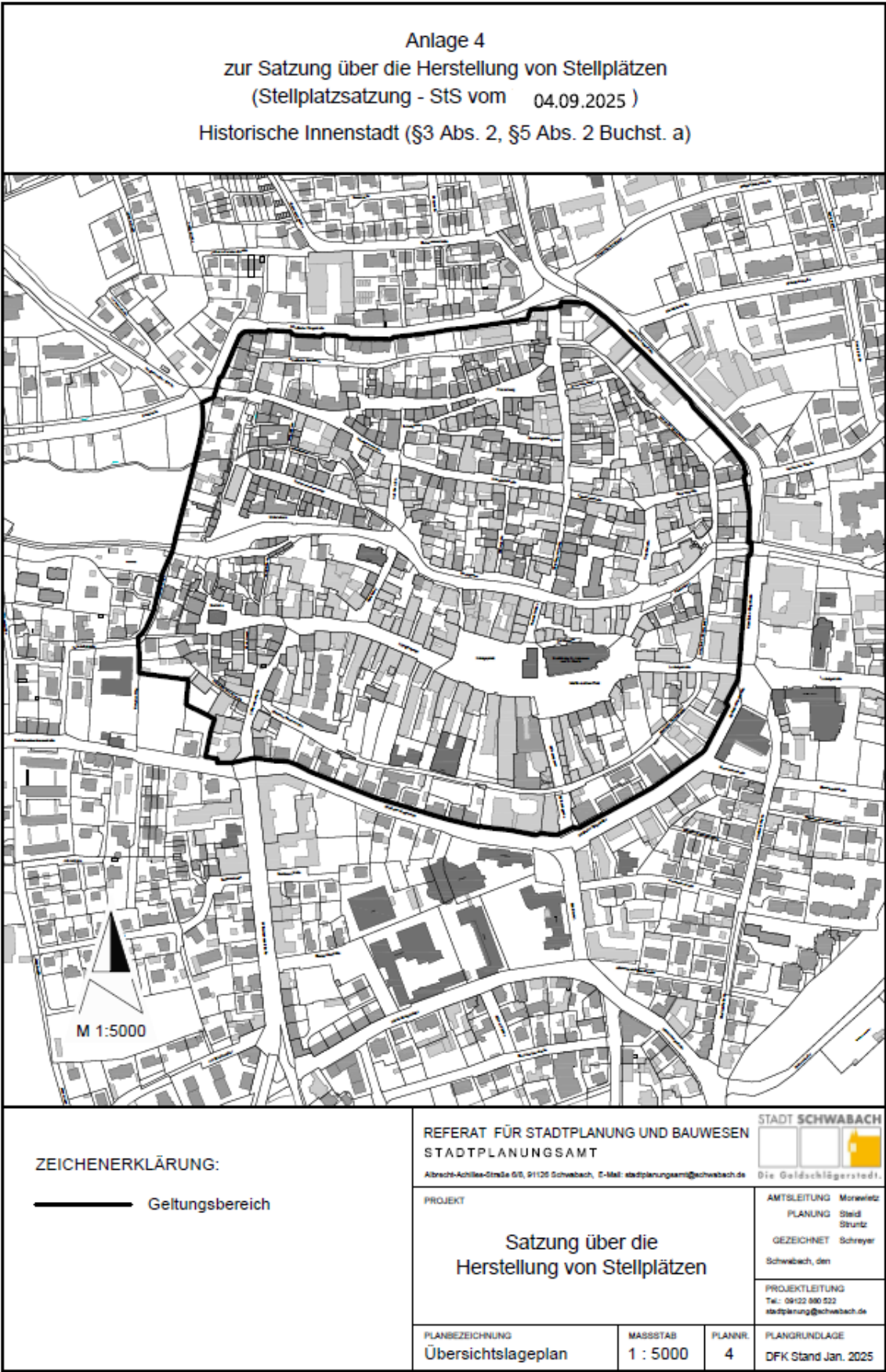
PLANGRUNDLAGE
DFK Stand Jan. 2025

K: SATZUNGEN GARAGEN- UND STELLPLATZSATZUNG 2025 STS_ ANLAGE 2.DWG

Fortsetzung auf Seite 10

AMTSBLATT der STADT SCHWABACH vom 14. November 2025

Fortsetzung von Seite 10



Fortsetzung von Seite 11



AMTSBLATT DER STADT SCHWABACH

Nr. 17

Samstag, 26. April 1969

Vollzugsanweisung zu Art. 62 ff der Bayerischen Bauordnung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen

Der Stadtrat Schwabach erläßt zum Vollzug der Art. 62, 63, 69 und 70 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1. 8. 1962 (GVBl. S. 178) folgende Richtlinien für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen:

I. Allgemeine Grundsätze

1. Werden bauliche Anlagen oder andere Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Stellplätze in einer sich aus den jeweils gültigen Richtzahlen (Anlage) ergebenden Anzahl herzustellen (Art. 62 Abs. 2 BayBO).
2. Werden bestehende bauliche Anlagen oder ihre Benutzung wesentlich geändert, so sind für die gesamte bauliche Anlage Stellplätze in der Anzahl herzustellen, wie sie bei Neuerrichtung nach den jeweils gültigen Richtzahlen zu fordern sind (Art. 62 Abs. 3 BayBO).
Unter wesentlicher Änderung baulicher Anlagen sind Umbauten im Inneren oder Äußeren zu verstehen (z. B. Erweiterungen, Anbauten, Ausbauten, Aufstockungen), die in die Bausubstanz nicht nur geringfügig eingreifen. Eine wesentliche Änderung der Benutzung liegt vor, wenn sich eine andere Eingruppierung nach den Begriffen der Richtzahlenliste ergibt.
3. Bei allen sonstigen Änderungen einer baulichen Anlage oder ihrer Benutzung sind nur insoweit Stellplätze zu errichten, als sie nach den jeweils gültigen Richtzahlen für den geänderten Teil der Anlage erforderlich werden.
- Wiederholte sonstige Änderungen sind zusammen als eine wesentliche Änderung anzusehen, wenn sie innerhalb von 5 Jahren seit Ausführung der ersten Änderung den Umfang einer Änderung im Sinne der Nummer 1, 2 erreichen.
4. Für bestehende bauliche Anlagen kann die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen nach den Absätzen 1 bis 3 gefordert werden, wenn die Verhütung von erheblichen Gefahren oder Nachteilen es gebietet. Dies gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser (Art. 62 Abs. 3 BayBO).
5. Garagen können anstatt der Stellplätze gefordert werden, wenn die Verhütung von erheblichen Gefahren oder Nachteilen es gebietet (Art. 62 Abs. 4 BayBO).

II. Richtzahlen

1. Die in der Anlage festgelegten Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Sie dienen als allgemeiner Anhalt bei Festlegung der Anzahl von Stellplätzen, die im Einzelfall zu errichten sind.
2. Werden die Stellplätze für benachbarte Bauten nach deren Zweckbestimmung zu verschiedenen Tageszeiten benutzt, so kann die

sich nach den Richtzahlen ergebende Anzahl von Stellplätzen herabgesetzt werden, wenn auf die Dauer rechtlich gesichert ist, daß die für das benachbarte Gebäude bestehenden Stellplätze mitbenutzt werden können. Die Bauten sind in der Regel als benachbart anzusehen, wenn die Entfernung der Baugrundstücke, auf denen sie errichtet worden sind, nicht mehr als 200 m Fußweg beträgt.

3. Für bauliche Anlagen, die in den Richtzahlen nicht erfaßt sind, ist die Zahl der zu fordernden Stellplätze oder Garagen nach dem in den Richtzahlen enthaltenen vergleichbaren baulichen Anlagen zu bemessen.

III. Größe der Stellplätze und Garagen

1. Für einen Pkw-Stellplatz (mindestens 5 m x 2,50 m) einschl. der dazu gehörenden Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten sind 25 qm vorzusehen.
2. Für größere Kraftfahrzeuge ist die erforderliche Stellplatzfläche nach den Ausmaßen des Fahrzeuges von Fall zu Fall festzulegen.
3. Ausnahmsweise können kleinere Flächen vorgesehen werden, wenn durch Lage- und Flächengestaltungsplan und bei mehrgeschossigen Garagen zusätzlich durch Geschospläne nachgewiesen wird, daß tatsächlich eine geringere Fläche als die in Abs. 1 angegebene beansprucht wird. Der Forderung des Art. 19 Abs. 1 BayBO nach Verkehrssicherheit der baulichen Anlagen sowie der dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen baulicher Grundstücke muß dabei entsprochen werden.

IV. Erfüllung der Verpflichtung

1. Statt Stellplätzen können Garagen errichtet werden (Art. 62 Abs. 4 BayBO).
2. Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen wird erfüllt:
 - a) durch Herstellung auf dem Baugrundstück (vgl. Nr. V) oder
 - b) durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage (vgl. Art. 69, 70 BayBO) oder
 - c) durch Herstellung auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes (vgl. Nr. VI).
3. Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück nicht hergestellt werden, wenn
 - a) in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 des Bundesbaugesetzes Gemeinschaftsanlagen festgesetzt sind und der Zweck der Gemeinschaftsanlagen hierdurch gefährdet würde (Art. 9 Abs. 4 BayBO) oder
 - b) wenn sonstige Bauvorschriften dem entgegenstehen.
4. Stellplätze oder Garagen dürfen nicht auf Grundstücken hergestellt werden, die hierfür ungeeignet sind (z. B. wegen der un-

Fortsetzung auf Seite 13

Fortsetzung von Seite 12

günstigen Grundstückform, wegen starken Gefälles, wegen der geringen Größe, wegen Gefährdung der Feuersicherheit oder der Verkehrssicherheit, wegen des Schutzes gegen Lärm, Geräusche, Gerüche).

Außer Betracht bleiben Grundstücke auch dann, wenn auf ihnen die Herstellung der Stellplätze gegen ein überwiegendes öffentliches Interesse verstoßen würde (z. B. Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf öffentlichen Straßen durch die Benutzung der Ein- und Ausfahrten).

V. Herstellung auf dem Baugrundstück

Baugrundstück ist ein Grundstück, das nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit Gebäuden bebaubar oder bebaut ist (Art. 2, Abs. 1 BayBO). Handelt es sich hierbei um mehrere Grundstücke im grundbuchrechtlichen Sinne (mehrere Flurstücknummern), so ist entweder auf die Vereinigung der Grundstücke (§ 890 Abs. 1 BGB) oder auf eine rechtliche Sicherung entsprechend Nr. VI 2 hinzuwirken. Die Fläche für die Stellplätze oder Garagen soll in der Nähe des zu bebauenden Grundstückes liegen.

VI. Herstellung auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks

1. Ein Grundstück ist als in der Nähe des Baugrundstückes gelegen anzusehen, wenn die Entfernung zu dem Baugrundstück nicht mehr als 200 m Fußweg beträgt.

2. Die Benutzung des Grundstückes für Stellplätze ist durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist so einzutragen, daß ihr keine anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Range vorgehen, die ihren Bestand dauernd gefährden könnten.

VII. Befreiung

1. Wird ein schriftlicher, begründeter Antrag auf Befreiung von der Stellplatz- und Garagenbaupflicht nach Art. 88 BayBO von einem Bauherrn gestellt, so ist zu prüfen, ob die Erteilung der Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2. Der Stadtrat kann Befreiung erteilen, wenn der Zweck des Gesetzes, ausreichend Parkraum zu schaffen, auch durch andere Maßnahmen des Bauherrn zu erreichen ist. Das gilt vor allem, wenn der Bauherr freiwillig einen bestimmten Geldbetrag zahlt, mit dem in der Nähe des Baugrundstückes Parkflächen für den allgemeinen Gebrauch zur Einstellung von Kraftfahrzeugen auf städtischem Grund geschaffen werden.

3. Die Höhe des Geldbetrages für einen Stellplatz wird berechnet aus dem durchschnittlichen Verkehrswert der Baugrundstücke (Bodenwert und Erschließung) des Bereiches, in dem das Baugrundstück liegt:

- a) historische Innenstadt (innerhalb des Gebietes Nördliche Ringstraße, Südliche Ringstraße, Reichswalzenhausstraße, Am Neuen Bau),
 - b) übriges Stadtgebiet (mit Ausnahme von Buchstabe c),
 - c) Ortsteile Limbach, Unterreichenbach, Forsthof, Nasbach,
- zuzüglich der durchschnittlichen Herstellungskosten.

Folgende Pauschalbeträge werden festgesetzt:

- zu a) 3.500 DM
- zu b) 3.000 DM
- zu c) 2.500 DM

VIII. Behandlung des Bauantrages

1. In jedem Bauantrag ist durch ausreichende zeichnerische Unterlagen nachzuweisen, daß die erforderlichen Stellplätze einschließlich Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder angelegt werden können.

2. Werden Stellplätze auf einem in der Nähe des Baugrundstückes gelegenen Grundstück vorgesehen, so sind darüber ebenfalls zeichnerische Unterlagen vorzulegen, soweit dies für die Anordnung der Stellplätze notwendig ist. Die in Nr. VI festgelegten Voraussetzungen sind nachzuweisen.

3. Die in die Baugenehmigung aufzunehmende Auflage ist nach folgendem Muster abzufassen:

a) Bei Erfüllung auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück:
„Gemäß Art. 62 BayBO sind für das Bauvorhaben nach den gültigen Richtzahlen insgesamt _____ Stellplätze/Garagen für Kraftfahrzeuge zu erstellen.“

Von diesen Stellplätzen/Garagen sind _____ auf dem Baugrundstück und _____ auf dem Grundstück _____

Fl. Nr. _____ wie in den Bauzeichnungen festgelegt, zu errichten und für die dauernde Benutzung bereitzustellen. Sie müssen bei Schlussabnahme fertiggestellt sein.“

b) Bei Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze nach Bebauungsplan:

„Gemäß Art. 62 BayBO sind für das Bauvorhaben nach den gültigen Richtzahlen insgesamt _____ Stellplätze/Garagen für Kraftfahrzeuge zu erstellen. Die Stellplätze sind im Rahmen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinschaftsanlage bis zum _____ herzustellen. Sicherheitsleistung für die voraussichtlichen anteiligen Gestehungskosten wurden erbracht.“

4. Wurde vom Bauherrn Befreiung nach Art. 88 Abs. 2 BayBO von seiner Stellplatzverpflichtung beantragt, so wird die Befreiung spätestens zusammen mit der Baugenehmigung erteilt, wenn die Voraussetzungen hierfür gemäß Nr. VII geschaffen wurden.

IX. Schlußbestimmungen

1. Bei baulichen Anlagen des Bundes und der Länder, die dem Zustimmungsverfahren nach Art. 103 BayBO unterliegen, überwacht die Regierung den Vollzug des Art. 62 BayBO. Die Stadt hat in ihrer Stellungnahme die erforderliche Zahl der Stellplätze zu verlangen.

2. Für öffentliche Bauten, die in einem Planfeststellungsverfahren festgestellt werden, ist sinngemäß nach Ziff. 1 zu verfahren.

3. Die Anwendung des Art. 63 BayBO bleibt für den Einzelfall vorbehalten.

4. Im übrigen wird auf die bestehenden gesetzlichen Vorschriften, insbesondere Art. 62 und 63 BayBO Bezug genommen.

5. Diese Vollzugsanweisung ist anwendbar ab 28. 4. 1969.

Schwabach, den 23. April 1969

Hocheder, Oberbürgermeister

Fortsetzung auf Seite 14

Fortsetzung von Seite 13

Anlage

Richtzahlen über die Anzahl der herzustellenden Stellplätze und Garagen

(zu Nr. I und II der Vollzugsanweisung vom 23. April 1969 zu Art. 62, 69 und 70 BayBO)

A

Lfd. Verkehrsquelle Nr. Verkehrsziel	Es wird gefordert je 1 Stellplatz für
1a Einfamilienhaus Einfamilienhaus m. Einliegerwohnung Zweifamilienhaus	1 Wohnung
1b Appartementhaus/Mehrfamilienhaus	1 — 2 Wohnungen
2 Wohnheim	3 — 5 Betten
3 Altersheim	10 Betten
4 Ladengeschäft und Warenhaus	50 — 70 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 1 Stellplatz je Laden 1)
5 Büroräume, Büro- und Verwaltungs- gebäude	40 — 60 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte
6 Fabrik- und Gewerbebetrieb 2)	70 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 1 Stell- platz je 3 Beschäftigte
7 Lagerhaus, Lagerräume und Lagerplatz	100 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 1 Stellplatz je 5 Beschäftigte
8 Gaststätten ohne Übernachtungsmög- lichkeiten	5 — 10 Sitzplätze
9 Hotel oder Fremdenheim 3)	2 — 6 Betten je nach Ausstattung und Lage
10 Theater 3), Konzerthaus 3), Varieté	8 Sitzplätze
11 Lichtspieltheater	12 Sitzplätze
12 Versammlungsstätte 3)	10 — 15 Sitzplätze
13 Kirche	10 — 20 Sitzplätze
14 Krankenanstalt	5 — 10 Betten
15 Sportstätte 3)	15 — 20 Besucherplätze
16 Bäder	15 Garderobenaufbewahrungsmöglichkeiten
17 Volks- oder Realschulen	1 Klassenraum
18 Berufsschule, Berufsfachschule Gymnasium	1/2 Klassenraum
19 Fachschule	4 Studenten

Anmerkungen:

1. Zubehörraum, wie Büroräume, Lager-
räume, werden gesondert berechnet.

2. Bei allen dem Kraftverkehr dienenden
Betrieben, wie Reparaturwerkstätten, Tank-
stellen mit Wagenpflege, müssen je nach den
besonderen Umständen des Einzelfalles hö-
here Anforderungen auf Schaffung von Stell-
plätzen gestellt werden; in der Regel sind
mindestens 3 Stellplätze für einen Beschäf-
tigten zu verlangen.

3. Bei Theatern, Konzertsälen, Versamm-
lungs- und Ausstellungshallen und bei Sport-
stätten von überörtlicher Bedeutung ist
eben Stellplätzen für Personenkraftwagen
eine ausreichende Anzahl von Stell-

plätzen für Omnibusse zu fordern. Bei Gast-
stätten und Übernachtungsbetrieben können
nach Bedarf Omnibusstellplätze gefordert
werden.

B

Für gemischt benutzte Grundstücke sind die
vorstehenden Zahlen sinngemäß anzuwenden.

C

Bei besonderen Bauvorhaben, die in der
Aufstellung nicht erfaßt sind, wie Ausstel-
lungsgebäude, Museen, Friedhöfen und der-
gleichen, ist der Bedarf an Stellplätzen nach
dem Einzelfall festzulegen.

Schwabach, den 23. April 1969

Hocheder, Oberbürgermeister