

**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 Nrn 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,
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 Ablösevertrages. 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.

- (2) Die Ablösungsbeträge für Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden pauschaliert wie folgt festgesetzt:

- a) historische Innenstadt (innerhalb des Gebietes Nördliche Ringstraße, Südliche Ringstraße, Reichswaisenhausstraße, 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 04.09.2025

Peter Reiß

Oberbürgermeister