

6.4.4 Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)

vom 31. Juli 2025

Die Stadt Schwandorf erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), 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

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Schwandorf mit Ausnahme der Gebietsflächen, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,

- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3 Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. 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.
- (2) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (3) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z. B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (5) 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.
- (6) Die Anzahl 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.

§ 4 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.
- (3) Bei der Herstellung oberirdischer Stellplätze sollen weitestgehend ökologisch verträgliche, wasserdurchlässige Befestigungsarten verwendet werden, soweit sich durch andere Vorschriften nichts anderes ergibt.
- (4) Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Anfahr- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
- (5) Der Stauraum vor Garagen muss in der Regel eine Tiefe von mindestens 5,00 m aufweisen. Der Stauraum muss in dieser Tiefe ungehindert anfahrbar sein (keine straßenseitige Einfriedung o. ä.). Soweit offene Stellplätze in einem Winkel von mehr als 45° zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, müssen sie zu dieser einen Abstand von mehr als 3,00 m aufweisen; der Sichtwinkel zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht durch bauliche oder sonstige Anlagen eingeschränkt sein. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.
- (6) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Dies gilt nicht für die gemeinsam zu einer Wohneinheit gehörenden Stellplätze; hier kann der Stauraum für Stellplätze verwendet werden.

§ 5 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach § 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe 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.
- (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) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Stadt (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Stadt. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrages; 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 5.000,00 Euro.

§ 6 Abweichungen

Die Stadt kann von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 7 Übergangsregelung

Für alle Vorhaben, die **vor** Inkrafttreten dieser Satzung bei der Stadt prüffähig eingereicht wurden, gilt die Stellplatzsatzung vom 22. Dezember 2008 in der Fassung der Änderungssatzung vom 23. März 2023.

§ 8 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.¹
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 22. Dezember 2008 in der Fassung der Änderungssatzung vom 23. März 2023 außer Kraft.

¹ Inkrafttreten 08. August 2025

Anlage
zu § 3 Abs. 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Hiervon für Besucher in v. H.
-----	----------------	------------------------------	--

1.	Wohngebäude und soziale Einrichtungen
-----------	--

1.1	Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Wohnung $\leq 50 \text{ m}^2$ Wohnfläche 2 Stpl. je Wohnung mit einer Wohnfläche > 50 m^2	-
1.2	Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayer. Wohnraumförderungsgesetz besteht	0,5 Stpl. je Wohnung	-
1.3	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 20 Betten - mind. jedoch 2 Stpl.	75
1.4	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 5 Betten	10
1.5	Schwestern-/Pflegeheimheime Arbeitnehmerwohnheime u. a.	1 Stpl. je 4 Betten	10
1.6	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen	1 Stpl. je 15 Betten bzw. Pflegeplätze - mind. jedoch 2 Stpl.	50
1.7	Obdachlosenheime, Gemeinschafts- unterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerbergesetz	1 Stpl. je 30 Betten - mind. jedoch 2 Stpl.	10

2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen
-----------	---

2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 40 m^2 Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungs- Räume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stpl. je 30 m^2 Nutzfläche - mind. jedoch 3 Stpl.	75

3.	Verkaufsstätten
-----------	------------------------

3.1	Läden	1 Stpl. je 40 m^2 Verkaufsfläche für den Kundenverkehr - mind. jedoch 2 Stpl. je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe)	1 Stpl. je 40 m^2 Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75

4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen
-----------	--

4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stpl. je 30 Sitzplätze	90

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Hiervon für Besucher in v. H.
-----	----------------	------------------------------	--

5.	Sportstätten
-----------	---------------------

5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätze	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	-
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 300 m ² Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätze	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	-
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stpl. je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätze	2 Stpl. je Spielfeld zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	-
5.10	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	-
5.11	Kegel-/Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	-
5.12	Bootshäuser und Bootslicheplätze	1 Stpl. je 5 Boote	-
5.13	Fitnesscenter	1 Stpl. je 40 m ² Sportfläche	-

6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe
-----------	--

6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billardsalons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stpl. je 20 m ² Nutzfläche - mind. jedoch 3 Stpl.	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 6 Betten bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 15 Betten	75

7.	Krankenanstalten
-----------	-------------------------

7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche - mind. jedoch 3 Stpl.	75

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Hiervon für Besucher in v. H.
-----	----------------	------------------------------	--

8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung
-----------	---

8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je Klasse zusätzlich 1 Stpl. je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stpl. je 10 Studierende	-
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stpl. je 30 Kinder - mind. jedoch 2 Stpl.	-
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stpl.	-
8.5	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	-
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	-

9.	Gewerbliche Anlagen
-----------	----------------------------

9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume/-plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen	bei Einkaufsmöglichkeit über den Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	-
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	5 Stpl. je Waschanlage	-

10.	Verschiedenes
------------	----------------------

10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 m ² Grundstücksfläche - mind. jedoch 10 Stpl.	-