

## **6.4.4 Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)**

**vom 22. Dezember 2008**

geändert durch Satzungen vom 5. Dezember 2014 und 12. Mai 2020

Die Stadt Schwandorf erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 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<sup>1 3 4</sup> Bestandteil dieser Satzung ist.

(2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen, die in der Anlage aufgeführt sind, zu ermitteln.

(3) 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.

(4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

(5) 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.

(6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

### **§ 4 Lage, Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze<sup>4</sup>**

(1) Stellplätze für Kfz müssen gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Die Mindestmaße der GaStellV für Stellplätze und Fahrgassen sind einzuhalten.

(2) Bei der Herstellung oberirdischer Stellplätze sollen weitestgehend ökologisch verträgliche, wasserdurchlässige Befestigungsarten verwendet werden, soweit sich durch andere Vorschriften nichts anderes ergibt.

(3) 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.

(4) Der Stauraum vor Garagen muss in der Regel eine Tiefe von mind. 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 m aufweisen; der Sichtwinkel zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht durch bauliche oder sonstige Anlagen eingeschränkt sein. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

(5) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.

### **§ 5 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht/Ablösung**

(1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Stadt rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).

(2) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 1 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.

(3) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, der im Ermessen der Stadt liegt. Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 3.800,00 Euro pro Stellplatz festgesetzt.

### **§ 6 Abweichungen**

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

### **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Anlage wird nachfolgend abgedruckt auf Seite 3 bis 5.

<sup>2</sup> Ursprünglich in Kraft getreten am 31. Dezember 2008.

<sup>3</sup> Anlage gemäß Änderungssatzung vom 5. Dezember 2014; in Kraft getreten am 15. Dezember 2014.

<sup>4</sup> Eingefügt bzw. geändert durch Änderungssatzung vom 12. Mai 2020; in Kraft getreten am 13. Mai 2020.

**Anlage**  
zu § 3 Abs. 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

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

<b>1.</b>	<b>Wohngebäude und soziale Einrichtungen</b>
-----------	--

1.1	Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung	--
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen <sup>4</sup>	1 Stpl. je Wohnung bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stpl. je Wohnung mit einer Wohnfläche von 40 bis 80 m <sup>2</sup> 3 Stpl. je Wohnung mit einer Wohnfläche von 80 bis 120 m <sup>2</sup> 4 Stpl. je Wohnung mit einer Wohnfläche von 120 bis 200 m <sup>2</sup> 5 Stpl. je Wohnung über 200 m <sup>2</sup> Wohnfläche	10
1.3	öffentlich geförderter Wohnungsbau <sup>4</sup>	1 Stpl. je Wohnung bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stpl. je Wohnung über 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	10
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	-
1.6	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 20 Betten - jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.7	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 5 Betten	10
1.8	Schwestern-/Pflegerwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten - jedoch mind. 3 Stpl.	10
1.9	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 4 Betten - jedoch mind. 3 Stpl.	20
1.10	Altenwohnheime, (Altenheime), Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 15 Betten - jedoch mind. 3 Stpl.	75/50
1.11	Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stpl. je 12 Betten - jedoch mind. 3 Stpl.	50
1.12	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stpl. je 12 Betten - jedoch mind. 3 Stpl.	50
1.13	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerbergesetz	1 Stpl. je 30 Betten - jedoch mind. 3 Stpl.	10

<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>
-----------	---

2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	75

<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>
-----------	------------------------

3.1	Läden	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, Einzelhandel, großflächige Einzelhandelsbetriebe)	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	75

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

<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>
-----------	--

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	Gemeindezentren/Gemeindekirchen	1 Stpl. je 30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen/Gemeindezentren von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90

<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>
-----------	---------------------

5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	-
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	-
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	-
5.10	Squashanlagen	2 Stpl. je Court	-
5.11	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	-
5.12	Kegel-/Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	-
5.13	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 5 Boote	-
5.14	Fitnesscenter	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	-
5.15	Sonnenstudios	1 Stpl. je 2 Plätze	-
5.16	Indoor-Freizeitcenter	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Freizeitfläche	-

<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>
-----------	--

6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> Nettogastrauraumfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billardsalons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1,5 Stpl. je 6 Betten für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 15 Betten	75

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

### 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 <sup>2</sup> Nutzfläche jedoch mind. 3 Stpl.	75

### 8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

8.1	Grundschulen, Sonderschulen für Lernbehinderte	1 Stpl. je Klasse	-
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je Klasse zusätzlich 1 Stpl. je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	-
8.4	Hochschulen	1 Stpl. je 3 Studierende	-
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stpl. je 20 Kinder jedoch mind. 2 Stpl.	-
8.6	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	-
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	-

### 9. Gewerbliche Anlagen

9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume/-plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	-
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	3 Stpl. je Waschanlage zusätzlich muss ein Stauraum für mind. 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein	-
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	-
9.7	Autovermietung	1 Stpl. je 2 Betriebsfahrzeuge Lkw-Fahrzeuge werden nach Einzelfall eingeordnet	-

### 10. Verschiedenes

10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 2 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche jedoch mind. 10 Stpl.	-