

Die Gemeinde Schwabhausen erlässt auf Grund des 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.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), folgende Satzung:

Satzung zur Verpflichtung der Errichtung und Bereitstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Schwabhausen. Auf Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO findet die Satzung keine Anwendung.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung und dauerhaften Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, soweit dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Stellplätze sind in funktionstüchtigem Zustand dauerhaft ihrem Zweck gemäß bereit zu stellen.
- (3) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach **Anlage 1** zur Satzung. **Anlage 1** ist Bestandteil der Satzung.

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.

- (4) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (5) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Für halbe Stellplatzzahlen erfolgt eine Aufrundung. Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3

Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Eine Ermäßigung der notwendigen Stellplätze kann durch ein Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Gemeinde Schwabhausen durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abzusichern. Über den Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages entscheidet die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen.
- (2) § 2 Absatz 4 dieser Satzung gilt entsprechend.

§ 4

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach §§ 2 und 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 Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat in der Regel 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.
Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 20.000 Euro. Für die Verwendung des Ablösebetrages gilt § 47 Abs. 4 BayBO in der derzeit gültigen Fassung.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 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.

§ 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, soweit in dieser Satzung nichts anderes geregelt ist.

- (2) Für die Begrünung und Wasseraufnahmefähigkeit der Stellplätze gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO.

§ 6

Größe der Kfz-Stellplätze

Ein notwendiger Stellplatz muss mindestens 5,20 m lang sein. Die lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens betragen

- a. 2,50 m, wenn keine Längsseite,
- b. 2,60 m, wenn eine Längsseite,
- c. 2,70 m, wenn jede Längsseite

des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
d. 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.

§ 7

Abweichungen

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

§ 8

Schlussbestimmungen

- (1) Die Satzung tritt einen Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt gleichzeitig die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 06.08.2009 außer Kraft.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwabhausen hat vorstehende Satzung in der öffentlichen Sitzung am 23.09.2025 beschlossen.

Schwabhausen, den 24.09.2025
Gemeinde Schwabhausen


Wolfgang Hörl

Erster Bürgermeister



Zahlen für die notwendigen Stellplätze:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je Wohnung bis 40 m ² Wohnfläche gemäß WoFIV; 2 Stellplätze je Wohnung von mehr als 40 m ² Wohnfläche; Grundflächen nach § 4 Nr. 4 WoFIV sind zu einem Viertel anzurechnen; bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	---
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/ Pflegewohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF (Nutzungsfläche nach DIN 277)	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 30 m ² NUF (Nutzungsfläche nach DIN 277), mindestens 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz 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 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

5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	---
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	---
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplatz	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche	---
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	---
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	---
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	---
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	---
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld	---
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	---
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	---
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	---
5.12	Bootshäuser und Bootslicheplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	---
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	---
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billiard-Salons, sonst. Vergnügungstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF (Nutzungsfläche nach DIN 277), mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pension, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	Krankenanstalten		
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 ² NUF, mindestens 3 Stellplätze	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	---
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	---
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	---
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	---
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	---

9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF (Nutzungsfläche nach DIN 277), oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume,- plätze, Ausstellungs- , Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF (Nutzungsfläche nach DIN 277), oder je 3 Beschäftigte	---
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	---
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	---
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage, Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.	---
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	---
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	---

Diese Anlage ist Bestandteil der vom Gemeinderat am 23.09.2025 beschlossenen Stellplatzsatzung.

Die DIN 277 kann in der Gemeindeverwaltung (Bauamt) während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Schwabhausen, den 24.09.2025
Gemeinde Schwabhausen



Wolfgang Hörl
Erster Bürgermeister

