

Stadtplanungsamt

# Fraktionsvorsitzendensitzung am 23.06.2025

# Neue Stellplatzsatzung

## Satzungsentwurf

## Entwurf Richtzahlenliste

## Stellplatzerfordernis aktueller Vorhaben

- Beispielrechnungen



## Satzungsentwurf

Geltende Fassung	Geplante Fassung
<p style="text-align: center;"><b>Satzung</b>  <b>er die Herstellung von <del>Garagen und</del> Stellplätzen</b>  <b>(<del>Garagen- und</del> Stellplatzsatzung - GaStS -)</b>  <b>vom 16.10.2015</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Satzung</b>  <b>über die Herstellung von <del>Stellplätzen</del></b>  <b>(<del>Stellplatzsatzung - StS</del>)</b>  <b>vom XX.XX.XXXX</b></p>
<p>Schwabach erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung  - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 1998 (GVBl. S. 588), zuletzt durch Gesetz v. 17.11.2014 (GVBl. 478), folgende Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)</p>	<p>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.), 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), 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:</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 1</b>  <b>Geltungsbereich</b></p> <p>⊃ Satzung gilt für genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Garagen, Carports und Stellplätze (Art. 8 Abs. 1 Sätze 1 u. 2, deren Gestaltung, sowie die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 BayBO).</p> <p>⊃ Satzung findet keine Anwendung, wenn in Bebauungsplänen Sonderregelungen bestehen.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 1</b>  <b>Geltungsbereich</b></p> <p>(1) Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 8 Abs. 1 Sätze 1 u. 2, zweiter Halbsatz BayBO. Ausgenommen sind Änderungen oder Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken nach Art. 8 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO. Die Satzung regelt den Nachweis gemäß Art. 47 BayBO Abs. 1 Sätze 1 u. 2, die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 BayBO.</p> <p>(2) Diese Satzung findet keine Anwendung, wenn in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen bestehen.</p>



## Entwurf Richtzahlenliste

**Anlage 1**  
**zur Satzung über die Herstellung von**  
**Stellplätzen**  
**(Stellplatzsatzung - StS- vom XX.XX.XXXX)**  
**Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze -St.-	hieraus für Besucher in %	Zahl der Stellplätze für Fahrräder - FSt. -
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>			
1.1	Gebäude mit Wohnungen bis 120 m² WF	1 St je WE zusätzlich 1 Besucherstellplatz je 3 Wohnungen bis einschließlich 120m²	—	1 FSt. / WE
	Über 120 m² WF	2 St je WE, zusätzlich 1 Besucherstellplatz je 6 Wohnungen über 120m²		2 FSt. / WE

## Varianten Stellplatzrichtzahlen Wohnungsbau

Wohneinheiten	Wohnung bis 120m <sup>2</sup>	1.5 Stpl. pro Wohnung	2 Stpl. pro Wohnung
	mit anteiligen Besucherplätzen	ohne Besucherplätze	ohne Besucherplätze
<b>1</b>	1	<b>2</b>	2
<b>2</b>	2	<b>3</b>	4
<b>3</b>	4	<b>5</b>	6
<b>4</b>	5	<b>6</b>	8
<b>5</b>	6	<b>8</b>	10
<b>6</b>	8	<b>9</b>	12
<b>7</b>	9	<b>11</b>	14
<b>8</b>	10	<b>12</b>	16
<b>9</b>	12	<b>14</b>	18
<b>10</b>	13	<b>15</b>	20

## **Stellplatzerfordernis aktueller Vorhaben**

### ■ Beispielrechnungen

# Stellplatzerfordernis

## Beispielkalkulation Projekt Ansbacher Str. EOF

Wohneinheiten	Wohnungsgröße	Geforderte Stellplätze	Gesamt	
71 EOF	< 120 m <sup>2</sup>	0,5 * 71	36	Berechnung nach best. Satzung Gesamt: 36 Stellplätze EOF + 12 Stellplätze Besucher <b>Ergibt 48 Stellplätze</b> , davon 5 barrierefrei
Besucher	alle Größen	71 : 3 * 0,5	12	
		<b>GESAMT</b>	<b>48</b>	
71 EOF	alle Größen	0,5 * 71	36	Berechnung bei 1,5 Stellplätzen pro WE (alle Größen) – keine Bes./ Beh. <b>Gesamt: 36 Stellplätze EOF</b>
		<b>GESAMT</b>	<b>36</b>	
71 EOF	alle Größen	0,5 * 71	36	Berechnung bei 2 Stellplätzen pro WE (alle Größen) – keine Bes./ Beh. <b>Gesamt: 36 Stellplätze EOF</b>
		<b>GESAMT</b>	<b>36</b>	

# Stellplatzerfordernis

## Beispielkalkulation Projekt Ansbacher Str. ohne EOF

Wohneinheiten	Wohnungs-größe	Geforderte Stellplätze	Gesamt	
71	< 120 m <sup>2</sup>	1 * 71	71	Berechnung nach best. Satzung <b>Gesamt: 95 Stellplätze inkl. Besucher</b> , davon 10 barrierefrei
Besucherstel.		71:3	<b>24</b>	
		GESAMT	<b>95</b>	
71	alle Größen	1,5 * 71	106	Berechnung bei 1,5 Stellplätzen pro WE (alle Größen) – keine Bes./ Beh. <b>Gesamt: 106 Stellplätze</b>
		GESAMT	<b>106</b>	
71	alle Größen	2 * 71	142	Berechnung bei 2 Stellplätzen pro WE (alle Größen) – keine Bes./ Beh. <b>Gesamt: 142 Stellplätze</b>
		GESAMT	<b>142</b>	

# Stellplatzerfordernis

Beispielkalkulation Projekt S-118-20 - Herder-Wiesenstraße



Wohneinheiten	Wohnungsgröße	Geforderte Stellplätze	Gesamt
32	> 120 m <sup>2</sup>	2 * 32	64
87	< 120 m <sup>2</sup>	1 * 87	87
41 EOF	alle Größen	0,5 * 41	21
Besucherstel.		87: 6 (>120m <sup>2</sup> ) 32: 3 (<120m <sup>2</sup> ) 41:3*0,5	15 11 7
Behindertenstel.		119* 0,1	12
		<b>GESAMT</b>	<b>205</b>
119	alle Größen	1,5 * 119	179
41 EOF	alle Größen	0,5 * 41	21
		<b>GESAMT</b>	<b>200</b>
119	alle Größen	2 * 119	238
41 EOF	alle Größen	0,5 * 41	21
		<b>GESAMT</b>	<b>259</b>

Berechnung nach best. Satzung  
Gesamt: 172 + 33 Besucherstellpl.  
**Ergibt: 205 Stellplätze**  
davon 21 barrierefrei

Berechnung bei 1,5 Stellplätzen pro WE (alle Größen) – keine Bes./ Beh.  
**Gesamt: 200 Stellplätze**

Berechnung bei 2 Stellplätzen pro WE (alle Größen) – keine Bes./ Beh.  
**Gesamt: 259 Stellplätze**

# Stellplatzanforderung

Beispielkalkulation Projekt: S-92-98 – Herderstraße,  
Teil A, 1. Änderung

Wohneinheiten	Wohnungsgröße	Geforderte Stellplätze	Gesamt	
5 EFH	> 120 m <sup>2</sup>	2 * 5	10	Berechnung nach best. Satzung Gesamt: 31 + 7 Besucherstellpl. <b>Ergibt: 38 Stellplätze</b> <b>davon 2 behindertengerecht</b> <b>* Regelung t.F.: 34 Stellplätze</b> <b>davon 1 behindertengerecht</b>
21	< 120 m <sup>2</sup>	1 * 21	21	
Besucherstel.		5: - (>120m <sup>2</sup> ) 21: 3 (<120m <sup>2</sup> )	- (da EFH) 7 (3*)	
Behindertenstel.		21* 0,1	2 (1*)	
		<b>GESAMT</b>	<b>38 (34*)</b>	
26	alle Größen	1,5 * 26	39	Berechnung bei 1,5 Stellplätzen pro WE (alle Größen) – keine Bes./ Beh. <b>Gesamt: 39 Stellplätze</b>
		<b>GESAMT</b>	<b>39</b>	
26	alle Größen	2 * 26	52	Berechnung bei 2 Stellplätzen pro WE (alle Größen) – keine Bes./ Beh. <b>Gesamt: 52 Stellplätze</b>
		<b>GESAMT</b>	<b>52</b>	

# Stellplatzerfordernis

## Beispielkalkulation Projekt: Igelsdorfer Weg

Wohneinheiten	Wohnungsgröße	Geforderte Stellplätze	Gesamt	
18	< 120 m <sup>2</sup>	1 * 18	18	Berechnung nach best. Satzung Gesamt: 18 + 6 Behindertenstellpl. <b>Ergibt: 24 Stellplätze</b> davon 2 behindertengerecht
Besucherstel.		18 : 3	6	
Behindertenstel.		18 * 0,1	2	
		GESAMT	<b>24</b>	
18	alle Größen	1,5 * 18	27	Berechnung bei 1,5 Stellplätzen pro WE (alle Größen) – keine Bes./ Beh. <b>Gesamt: 27 Stellplätze</b>
		GESAMT	<b>27</b>	
18	alle Größen	2 * 18	36	Berechnung bei 2 Stellplätzen pro WE (alle Größen) – keine Bes./ Beh. <b>Gesamt: 36 Stellplätze</b>
		GESAMT	<b>36</b>	

# Stellplatzerfordernis

Beispielkalkulation Projekt: VEP S-X-18 StadtGold – BA4 EOF  
ohne Gewerbe / Kita

Wohneinheiten	Wohnungs-größe	Geforderte Stellplätze	Gesamt
ca. 210 insgesamt			
67 EOF	alle Größen	$67 * 0,5$	34
ca. 129	< 120 m <sup>2</sup>	$131 * 1,0$	131
ca. 14	> 120 m <sup>2</sup>	$12 * 2,0$	24
Besucher	< 120 m <sup>2</sup>	$131 : 3$	44
Besucher	> 120 m <sup>2</sup>	$12 : 6$	2
Besucher EOF		$67 : 3 * 0,5$	11
		<b>GESAMT</b>	<b>246</b>
67 EOF	alle Größen	$67 * 0,5$	34
ca. 143	alle Größen	$143 * 1,5$	215
		<b>GESAMT</b>	<b>249</b>
67 EOF	alle Größen	$67 * 0,5$	34
ca. 143	alle Größen	$143 * 2$	286
		<b>GESAMT</b>	<b>320</b>

Berechnung nach best. Satzung  
**Gesamt: 246 Stellplätze**  
 10 % Behindertenstellpl.:  
 $246 * 0,1 = 25$  Stellplätze

Laut Durchführungsvertrag sind  
 ca. 260 Stellplätze vorgesehen.

Berechnung bei 1,5 Stellplätzen pro  
 WE (alle Größen) – keine Bes./ Beh.  
**Gesamt: 249 Stellplätze**

Berechnung bei 2 Stellplätzen pro  
 WE (alle Größen) – keine Bes./ Beh.  
**Gesamt: 320 Stellplätze**

# Stellplatzerfordernis

Beispielkalkulation Projekt: VEP S-X-18 StadtGold BA3+4 EOF  
ohne Gewerbe / Kita

Wohneinheiten	Wohnungs-größe	Geforderte Stellplätze	Gesamt
ca. 210 insgesamt			
116 EOF	alle Größen	116 * 0,5	58
ca. 84	< 120 m <sup>2</sup>	84 * 1,0	84
ca. 10	> 120 m <sup>2</sup>	10 * 2,0	20
Besucher	< 120 m <sup>2</sup>	84 / 3	28
Besucher	> 120 m <sup>2</sup>	10 / 6	2
Besucher EOF		116 / 3 * 0,5	19
		<b>GESAMT</b>	<b>211</b>
116 EOF	alle Größen	116 * 0,5	58
ca. 94	alle Größen	94 * 1,5	141
		<b>GESAMT</b>	<b>199</b>
116 EOF	alle Größen	116 * 0,5	58
ca. 94	alle Größen	94 * 2	188
		<b>GESAMT</b>	<b>246</b>

Berechnung nach best. Satzung  
**Gesamt: 211 Stellplätze**  
 10 % Behindertenstellpl.:  
 211 \* 0,1 = 21 Stellplätze

Laut Durchführungsvertrag sind  
 ca. 260 Stellplätze vorgesehen.

Berechnung bei 1,5 Stellplätzen pro  
 WE (alle Größen) – keine Bes./ Beh.  
**Gesamt: 199 Stellplätze**

Berechnung bei 2 Stellplätzen pro  
 WE (alle Größen) – keine Bes./ Beh.  
**Gesamt: 246 Stellplätze**