

Anlage 2

Synopse Satzungstext, geänderte Version zur Beratung im StR 31.07.2025

Geltende Fassung	Geplante Fassung
<p align="center">Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen und Stellplatzsatzung - GaStS -) vom 16.10.2015</p>	<p align="center">Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen und Stellplatzsatzung - StS) vom XX.XX.XXXX</p>
<p>Die Stadt Schwabach erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung – BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert 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.), 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:</p>
<p align="center">§ 1 Geltungsbereich</p> <p>(1) Diese Satzung gilt für genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Garagen, Carports und Stellplätze (Art. 2 Abs. 8 BayBO). Sie regelt deren Nachweis gemäß Art. 47 BayBO Abs. 1 Sätze 1 u. 2, deren Gestaltung, sowie die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 BayBO.</p> <p>(2) Diese Satzung findet keine Anwendung, wenn in Bebauungsplänen Sonderregelungen bestehen.</p>	<p align="center">§ 1 Geltungsbereich</p> <p>(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.</p> <p>(2) Diese Satzung findet keine Anwendung, wenn in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen bestehen.</p>

§ 2

Anzahl und Größe der Garagen und Stellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist an Hand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf 2 Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch mathematisches Auf- bzw. Abrunden auf eine ganze Zahl (endgültige Stellplatzzahl) festzusetzen. Dies gilt auch für die Ermittlung der Besucherparkplätze nach Ziff. 1.3 Anlage 1 sowie die Stellplätze für einspurige Kraftfahrzeuge. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen zu addieren
- (2) Bei der Ermittlung der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist regelmäßig von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen; Autobusse, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Die dafür erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Bei den Nutzungen gem. den Ziffern 5.1, 6.1, 6.2, 6.3, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2, 9.4, 9.5, 9.6 sind zusätzliche Stellplätze für einspurige Kraftfahrzeuge entsprechend Anlage 1 anzuordnen.
- (3) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.
- (4) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Vorhaben, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall untersinnigemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.
- (5) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf nach dem höchsten Bedarf je Nutzung getrennt zu ermitteln.

§ 2

Verpflichtung zur Errichtung von ~~nd Größe der~~ Garagen und Stellplätzen

- (1) Werden Anlagen errichtet, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze und Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen – ausgenommen solcher zu Wohnzwecken – sind Stellplätze und Fahrradstellplätze 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.

(6) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl ~~und Größe~~ herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 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 (Amtsblatt der Stadt Schwabach vom 26.04.1969) als fiktiv vorhanden angerechnet.

(7) In folgenden Fällen kann Die Anzahl der erforderlichen ~~Garagen und~~ 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 %,
3. bei gefördertem Wohnungsbau (Nachweis über Mietpreisbindung erforderlich) um 50 %,

Für die Reduzierung kann nur einer der vorgenannten Punkte herangezogen werden.

Die Besucherstellplätze nach Ziff. 1.3 der Richtzahlenliste entfallen bei Punkt 1.

~~Für den Nutzungsbereich der Ziff. 8.1 der Richtzahlenliste ist eine Reduzierung ausgeschlossen~~

~~(8) Die Größe der Stellplätze für zweispurige Kraftfahrzeuge ist mind. nach § 4 GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze) zu bemessen. Eine Breite von 2,50 m darf jedoch nicht unterschritten werden.
Stellplätze für einspurige Kraftfahrzeuge sind mind. 0,7 m x 2,2 m groß zu bemessen~~

(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

Fahrradstellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist an Hand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf 2 Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch mathematisches Auf- bzw. Abrunden auf eine ganze Zahl (endgültige Stellplatzzahl) festzusetzen.
- (2) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 0,7 x 2 m pro Fahrrad betragen. Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder gewährleistet ist. Jeder Abstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche entsprechend EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) direkt zugänglich sein. Abstellplätze sollen mit Fahrradständern ausgerüstet werden, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.
- (3) Der Aufstellort von Fahrradabstellplätzen soll von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. über Treppen mit Schieberampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein; er soll in unmittelbarer Nähe beim Eingangsbereich des Vorhabens angeordnet werden.
- (4) Im Bereich der historischen Innenstadt (innerhalb des Gebietes Nördliche Ringstraße, Südliche Ringstraße, Reichswaisenhausstraße, Am Neuen Bau) gem. Lageplan M. 1 : 2500, der als Anlage 4 Bestandteil der Satzung ist, entfällt die Stellplatzpflicht für Fahrräder.

§ 3

Fahrradstellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze 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.
- (2) Im Bereich der historischen Innenstadt (innerhalb des Gebietes Nördliche Ringstraße, Südliche Ringstraße, Reichswaisenhausstraße, Am Neuen Bau) gem. Lageplan, der als Anlage 4 Bestandteil der Satzung ist, entfällt die Stellplatzpflicht für Fahrräder.

§ 4

Stellplätze für Menschen mit Behinderungen

- (1) Für barrierefreie Wohnungen nach Art. 48 Abs. 1 BayBO muss mindestens ein Stellplatz je barrierefreier Wohnung barrierefrei ausgeführt werden.
- (2) Bei Gebäuden nach Art. 48 Abs. 2 u. 3 BayBO sind je 10 % der laut Richtzahlenliste erforderlichen Stellplätze barrierefrei auszuführen.
- (3) Diese Anforderung gilt nicht, wenn in Rechtsverordnungen nach Art. 80 Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BayBO (Sonderbauverordnungen) entsprechende Regelungen getroffen werden.

§5

Zufahrten

- (1) Für jedes Grundstück ist die Breite der direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossenen Zufahrten oder Stellplätze auf das notwendige Maß, in der Regel max. 6 m, zu begrenzen
- (2) Öffentliche Stellplätze dürfen durch Zufahrten nicht beeinträchtigt werden.
- (3) Tiefgaragenzufahrten in Kreuzungsbereichen sind unzulässig
- (4) Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m, vor Carports mit geschlossenen Seitenwänden von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten
- (5) In Abhängigkeit von der baulichen Nutzung (z.B. Wohngebiet, Gewerbegebiet etc.) sind ökologisch verträgliche Befestigungsarten zu verwenden (z.B. Pflasterrasen, Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainpflaster).
- (6) Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke geleitet werden.

§ 6

Herstellung auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes

- (1) Die Stellplätze ~~und Garagen~~ sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Sie müssen ungehindert befahrbar und nutzbar sein (keine „gefangenen“ Stellplätze). Ausgenommen sind hier Einfamilienhäuser und dem Wohnen untergeordnete gewerbliche Nutzungen. Es kann gestattet werden, die Stellplätze in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
- (2) Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 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 ~~Garagen und~~ 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 der Stellplatz- und ~~Garagen~~baupflicht nach Art. 47 BayBO auch dann anerkennen, wenn ~~Garagen und~~ 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 max. 20 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) ~~Besucherstellplätze sind oberirdisch und direkt anfahrbar anzulegen.~~ Die von der Baubehörde festgesetzten Besucherparkplätze sind, ~~soweit die gleiche Nutzung fortbesteht,~~ als solche zu kennzeichnen und zu erhalten. 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

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.

§ 7

Ablösung der Stellplatz- und Garagenpflicht

- (1) Kann der Bauherr die Stellplätze / ~~Garagen~~ nicht auf seinem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen, so kann die Stadt Schwabach die Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 1 BayBO auch dadurch erfüllen, dass er der Stadt gegenüber die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze übernimmt (Ablösevertrag). 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,
 2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.
- (2) Die Ablösungsbeträge für Stellplätze für zweispurige Kraftfahrzeuge werden pauschaliert wie folgt festgesetzt:
- a) historische Innenstadt (innerhalb des Gebietes Nördliche Ringstraße, Südliche Ringstraße, Reichswaisenhausstraße, Am Neuen Bau) gem. Lageplan ~~M.1~~ 2500, der als Anlage 4 Bestandteil der Satzung ist, 7000,- €,
 - b) übriges Stadtgebiet 5000,- €.
- ~~Für einspurige Kraftfahrzeuge wird pauschal ein Ablösungsbetrag von 1.000,- €, für Fahrräder von 300 € festgesetzt~~
- (3) Im Falle der Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht nach Art 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO ist ein Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt Schwabach abzuschließen. Die Kosten für die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht sind vom Bauherrn in einem einmaligen Betrag an die Stadt Schwabach vor Erteilung der Baugenehmigung zu entrichten. Entsprechendes gilt für die Stellung von Sicherheitsleistungen.
- (4) ~~Soweit es sich um Existenzgründungen handelt, kann im Einzelfall von der Möglichkeit der Ratenzahlung Gebrauch gemacht werden.~~

§ 5

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 Ablösungsvertrags 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. **für den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen**
 3. **für 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,- €**.
- Für Fahrräder wird pauschal ein Ablösebetrag von 300 € festgesetzt.**
- (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.

~~§ 8~~

~~**Ausschluss der Ablösung**~~

~~Für den Nutzungsbereich der Ziff. 8.1 der Richtzahlenliste ist
eine Ablösung nach Art. 47~~

~~Abs. 3 Nr. 3 BayBO ausgeschlossen~~

§ 9

Gestalterische Anforderungen an Garagen und Stellplätze

- (1) Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten, das Wohnen und die Ruhe in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht erheblich stört. Stellplätze müssen eingegrünt werden, wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen
- (2) Stellplätze sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten baulichen Hauptnutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung (z.B. Wohngebiet, Gewerbegebiet etc.) ökologisch verträgliche Befestigungsarten zu verwenden (z.B. Pflasterrasen, Schotterrassen, Rasengittersteine).
- (3) Anlagen für Garagen und Stellplätze sind mit Sträuchern bzw. Rankpflanzen einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen ist für je zehn Stellplätze mindestens ein standortgerechter einheimischer Baum mit natürlicher Wuchsform mit einem Mindestumfang von 16–18 cm zu pflanzen, dessen offene oder bepflanzte Baumscheibe mindestens 15 m² mit nahezu quadratischem Querschnitt in Absprache mit dem Bauordnungsamt betragen muss. Die Pflanzfläche muss bis zu einer Tiefe von mindestens 1,50 m frei sein von Verdichtungen und Befestigungen, z.B. durch frühere Aufschüttungen oder Wegeunterbau durch verdichteten Mineralbeton. Alternative Lösungen sind mit der Baubehörde abzustimmen. Die Unterpflanzung ist flächig auszuführen.
- (4) Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind außerdem durch Pflanzungen zu gliedern.
- (5) Garagen sind seitlich und rückwärtig mit einem Abstand von mind. 1 m von der Grenze zu öffentlichen Flächen zu errichten. Dieser Zwischenraum ist zu begrünen.
- (6) Die Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen sind zu begrünen, wenn nicht im Einzelfall durch eine besonders gute Fassadengestaltung den Belangen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.
- (7) Flachdächer von Garagenanlagen mit mehr als 5 Stellplatzeinheiten sind zu begrünen
- (8) Von diesen Bestimmungen bleibt die Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung und an Werbeanlagen in der Altstadt Schwabach (Altstadtsatzung –AStS–) vom 18.4.1985 unberührt

§ 6

Gestalterische Anforderungen an Unterstände, Garagen und Carports

- (1) Werden Stellplätze in Unterständen, Garagen und Carports nachgewiesen, gelten für die Anlagen folgende Anforderungen:
Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports, Radunterstände und Tiefgarageneinfahrten sowie Tiefgaragenaufbauten sind ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden.
Ausgenommen sind Dachflächen mit technischen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- (2) 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.

<p style="text-align: center;">§ 10 Abweichungen</p> <p>Die Stadt Schwabach kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zulassen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 7 Abweichungen</p> <p>Die Stadt Schwabach kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zulassen.</p>
<p style="text-align: center;">§ 11 Inkrafttreten</p> <p>(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach vom 21.12.1999 wird aufgehoben.</p>	<p style="text-align: center;">§ 8 Inkrafttreten</p> <p>Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach vom 16.10.2015 wird aufgehoben.</p>
<p>Schwabach, den 16.10.2015 gez. Thürauf Oberbürgermeister</p>	<p>Schwabach, den XX.XX.XXX gez. Peter Reiß Oberbürgermeister</p>