

Änderungssatzung zur Satzung über den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Schiltberg

vom 1. Oktober 2025

Die Gemeinde Schiltberg erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und aufgrund des 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), die zuletzt 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) geändert worden ist folgende Änderungssatzung:

§ 1 Änderungen

- (1) § 3 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schiltberg vom 28. Januar 2014 erhält folgende Fassung:

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Ausgenommen von der vorgegebenen Anzahl nach Absatz 1 sind Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen. Für diese Wohngebäude gilt die nachfolgende Vorgabe:

Wohnfläche	Anzahl der Stellplätze
bis 60 m ²	1
bis 90 m ²	1,5
über 90 m ²	2

- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf Ausgewiesene Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

- (4) Für Anlagen, bei denen Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen. Bei Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Fahrzeuge (z.B. Fahrrad, Mofa) 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 Zahl 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 notwendige Stellplätze.
- (2) § 7 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schiltberg vom 28. Januar 2014 wird wie folgt geändert:
- (4) Der Ablösebetrag wird pauschal auf 7.500 € festgesetzt.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Oktober 2025 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung vom 24. Juni 2025 außer Kraft.

Schiltberg, den 1. Oktober 2025

Gemeinde Schiltberg



Kellerer

Erster Bürgermeister



Satzung über den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Schiltberg

Vom 28. Januar 2014

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 § 1 Nummer 13 des Gesetzes vom 08. April 2013 (GVBl. S. 174) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366) erlässt die Gemeinde Schiltberg folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Schiltberg, mit Ausnahme der Gemeindegebiete, 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 bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeiten einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3 Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern (derzeit vom 12. Februar 1978, MAB1. S. 181/189) zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigen 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 Fahrzeuge (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.
- (7) Einliegerwohnungen werden als eigenständige Wohnungen berücksichtigt. Die Stellplätze für Einliegerwohnungen werden nach Maßgaben der Anlage ermittelt.

§ 4 Stellplatznachweis

- (1) Mit dem Bau- bzw. Freistellungsantrag ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen, dass die erforderlichen Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen auch im Lageplan enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen.
- (2) Neben der zeichnerischen Darstellung gemäß Abs. 1 ist in der Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzberechnung unter Angabe der Stellplatzzahl und der für die Berechnung relevanten Faktoren (Nutzflächen, Beschäftigtenzahl etc.) aufzunehmen.

§ 5 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO).
- (2) Ausnahmsweise kann die Bauaufsichtsbehörde gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe herzustellen (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 150 m Fußweg beträgt. Die Nutzung eines Grundstückes zur Schaffung von Stellplätzen außerhalb des Baugrundstückes ist dinglich zu sichern.
- (3) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatz 2 nicht errichtet werden, wenn
 - a) aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
 - b) das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder
 - c) wenn sonst ein überwiegen öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

§ 6 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (1) Eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Aufführung der Zufahrten und Stellflächen ist vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder Ähnliches gewählt werden. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungstreifen anzulegen.
- (2) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- (3) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

§ 7 **Ablösung der Stellplatzpflicht**

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.
- (2) Die Ablösung der Stellplatzpflicht ist ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 5.000,00 € pro Stellplatz festgesetzt.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (6) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzlich Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach ablaufendem 5. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.
- (7) Die Verpflichtungen des Bauherren zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt bzw. nicht von der Genehmigung freigestellt wird oder wenn die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Bei einer Änderung der Planung oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen.
- (8) Über die Zulässigkeit der Stellplatzablösung entscheidet im Einzelfall der Gemeinderat.

§ 8 **Abweichungen**

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 9 **Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) der Gemeinde Schiltberg vom 05.03.2002 außer Kraft.

Schiltberg, den 28. Januar 2014
Gemeinde Schiltberg



Schreier
1. Bürgermeister



Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Bemerkungen
Wohngebäude		
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	2 Stpl. je Wohnung	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	2 Stpl. zusätzlich 1 Stpl. je ange- fangene 60 m ² Nutzfläche der Einliegerwohnung	
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	Wohnfläche: bis 60 m ² = 1 Stpl. bis 90 m ² = 1,5 Stpl. über 90 m ² = 2 Stpl.	Bruchteile von Stpl. werden aufgerundet
Wochend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	
Altenwohnheime, Altenheime	1 Stpl. je 3 Betten, mindestens 3 Stpl.	
Gebäude mit Büro, Verwaltungs- Dienstleistungs- und Praxisräumen		
Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	
Räume m. erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 20 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 4 Stpl.	
Bestellpraxen: Heilpraktikerpraxen, Praxen, frei- beruflich Kosmetikstudio, Atelier, Architekturbüro, Friseursalon	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche	
Verkaufsstätten		
Läden, Waren- und Geschäftshäuser (z.B. Getränkemarkt)	1 Stpl. je 35 m ² Verkaufsnutzfläche jedoch mindestens 2 Stpl. je Laden	
Verbrauchermärkte Einkaufszentren	1 Stpl. je 15 m ² Verkaufsnutzfläche	

4. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

- | | | |
|-----|---|---|
| 4.1 | Gaststätten | 1 Stpl. je 12 m ² Nettogastraumfläche |
| 4.2 | Hotels, Pensionen, Kurheime
u. ähnliche Beherbergungsbetriebe | 1 Stpl. je 20 m ² Nettogastraum-
u. Fremdenzimmerfläche sowie
dazugehörige Naßzellen |
| 4.3 | Diskotheken, Tanzlokale | 1 Stpl. je 5 m ² Nettonutzfläche |
| 4.4 | Vergnügungsstätten i.S.v.
§ 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
(z.B. Spielothek, Spielhalle) | 1 Stpl. je 8 m ² Nettonutzfläche
jedoch mindestens 4 Stpl. |

5 Gewerbliche Anlagen

- | | | |
|-----|--|---|
| 5.1 | Handwerks- und Industriebetriebe | 1 Stpl. je 70 m ² Nutzfläche <u>oder</u>
1 Stpl. je 3 Beschäftigte * |
| 5.2 | Lagerräume, Lagerplätze,
Ausstellungs- und Verkaufsplätze | 1 Stpl. je 100 m ² Nutzfläche <u>oder</u>
1 Stpl. je 3 Beschäftigte * |
| 5.3 | Kraftfahrzeugwerkstätten | 3 Stpl. je Wartungs- oder
Reparaturstand |
| 5.4 | Tankstellen mit Pflegeplätzen | 3 Stpl. je Pflegeplatz |
| 5.5 | Automatische Kraftfahrwaschanlage | 5 Stpl. je Waschanlage
zusätzlich Stauraum für
mindestens 6 Kraftfahrzeuge |
| 5.6 | Kraftfahrzeugwaschplätze zur
Selbstbedienung | 3 Stpl. je Waschplatz |
| 5.7 | Fahrschulen | 1 Stpl. je Beschäftigten *
jedoch mindestens 1 Stpl. |

Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

*) Der Stellplatzbedarf ist nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.