

**Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung
des Marktes Schnaittach
(Stellplatz- und Garagensatzung)
vom 1. Oktober 2025**

Der Markt Schnaittach erlässt auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch Gesetze vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

**§ 1
Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Schnaittach. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

**§ 2
Anzahl der Stellplätze**

- (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, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzbedarf) für Gebäude mit Wohnungen ist wie folgt zu ermitteln:

Wohnungen bis zu 60,0 qm Wohnfläche	1,0 Stellplatz pro Wohnungseinheit
Wohnungen bis zu 80,0 qm Wohnfläche	1,5 Stellplätze pro Wohnungseinheit
Wohnungen über 80,0 qm Wohnfläche	2,0 Stellplätze pro Wohnungseinheit
Mietwohnungen für die eine Bindung nach dem Bay. Wohnraumförderungsgesetz besteht	0,5 Stellplätze pro Wohnungseinheit

- (3) Für Nutzungen (Verkehrsquellen), die in Absatz 1 nicht erfasst sind, ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze anhand der Anlage zur 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 festzulegen.
- (4) 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.
- (5) 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 notwendigen Stellplätze.

- (6) Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 3

Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück.
- (2) Die Stellplätze können auch auf eigenem oder fremdem Grundstück in der Nähe hergestellt werden. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als 150 m Fußweg beträgt. Solche Stellplätze sind durch Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten des Rechtsträgers der Baugenehmigungsbehörde oder des Marktes Schnaittach dinglich zu sichern.
- (3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatz 2 nicht errichtet werden, wenn
 - aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
 - das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist, oder
 - wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Einrichtung besteht.

§ 4

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

- (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 vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Sicherheitsabstand in der erforderlichen Länge, bei Pkws mindestens 3 m, einzuhalten. Bei seitlich offenen Garagen (Carports) und Stellplätzen ist der Sicherheitsabstand nicht erforderlich.
- (3) Mehr als 2 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

§ 5

Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen des Marktes. Der Bauherr hat 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.
- (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 4.100,00 Euro pro Stellplatz festgesetzt.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Wird eine Baugenehmigung nicht erteilt (Rücknahme des Antrages oder Versagung der Genehmigung) wird der Ablösebetrag zinslos zurückerstattet.

§ 6 Abweichungen

- (1) Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. ^(Fn.1)
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Garagen- und Stellplatzsatzung vom 11. Mai 2015 außer Kraft.

1. Diese Satzung betrifft das Inkrafttreten der Satzung in der ursprünglichen Fassung vom 1. Oktober 2025. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der späteren Änderungen ergibt sich aus den jeweiligen Änderungssatzungen.