

Stellplatzsatzung

Beschlossen in der Sitzung des Stadtrates am 23.09.2025.

Veröffentlicht durch Niederlegung im Referat IV (Baureferat) der Stadtverwaltung (Rathausgasse 2, Zimmer 3) vom 02.10.2025 bis einschließlich 20.10.2025.

Hinweis auf die Niederlegung an den Anschlagtafeln in der Zeit vom 02.10.2025 bis einschließlich 20.10.2025.

Auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) erlässt die Stadt Sulzbach-Rosenberg folgende

Satzung über Stellplätze in der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Stellplatzsatzung – StS)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO innerhalb des Gemeindegebiets der Stadt Sulzbach-Rosenberg. 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

Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit 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 ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. 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.
- (3) 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.

- (4) Die Zahl der notwendigen Stellplätze 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 ermittelten Anzahl.

§ 3

Herstellung und Ablöse

- (1) Die nach § 2 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde (Stadt Sulzbach-Rosenberg) rechtlich zu sichern.
- (2) Notwendige Kinderspielplätze haben Vorrang vor ebenerdigen Stellplätzen. Ist wegen eines solchen Spielplatzes die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht möglich, muss die Stellplatzpflicht in anderer Weise erfüllt werden.
- (3) Soweit die Unterbringung der Kraftfahrzeugstellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Ablösevertrag) übernommen werden. Die Höhe des Ablösebetrags legt der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg durch Beschluss fest.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Abs. 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.

§ 4

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 (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30.11.1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (3) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.

§ 5

Abweichungen

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

§ 6**Ordnungswidrigkeiten**

Wer fahrlässig oder vorsätzlich den Vorschriften dieser Stellplatzsatzung oder einer Anordnung, die auf dieser Stellplatzsatzung beruht, zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO wegen Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR belegt werden.

§ 7**Inkrafttreten**

Diese Stellplatzsatzung tritt eine Woche nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Sulzbach-Rosenberg, den 01.10.2025

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Stefan Frank

1. Bürgermeister

Anlage

Richtzahlenliste der Stadt Sulzbach-Rosenberg in der Fassung vom 30.07.2025

Richtzahlenliste

(Anlage zu § 2 Abs. 2 StS – Stellplatzsatzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg) in der Fassung vom 30.07.2025

Nr.	Verkehrsquelle (Nutzung)	Zahl der notwendigen Kraftfahrzeug-Stellplätze (St.) nach StS
1.	Wohngebäude	
1.1	Gebäude mit Wohnungen Wohnungen ≤ 50 m² Wohnfläche Wohnungen > 50 m² Wohnfläche	1 St. je Wohnung 2 St. je Wohnung
1.1.1	Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayer. Wohnungsförderungsgesetz besteht	0,5 St. je Wohnung
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 St. je 20 Betten, mindestens 2 St.
1.3	Studentenwohnheime	1 St. je 5 Betten
1.4	Schwestern-, Pfleger- und Arbeitnehmerwohnheime	1 St. je 4 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.a.	1 St. je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 St.
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 St. je 30 Betten, mindestens 2 St.
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 St. je 40 m² Nutzfläche ¹⁾
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 St. je 30 m² Nutzfläche ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze
3.	Verkaufsstätten	
3.1	Läden	1 St. je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 St. je Laden
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe)	1 St. je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr
3.3	Ausstellungs- und Verkaufsplätze mit Kundenverkehr (Kraftfahrzeug-Verkaufsplätze, Flohmärkte und dergl.)	1 St. je 200 m² Ausstellungs- und Verkaufsfläche
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 St. je 10 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 St. je 10 Sitzplätze
4.3	Kirchen	1 St. je 30 Sitzplätze
5.	Sportstätten	
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 St. je 300 m² Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 St. je 300 m² Sportfläche, zusätzlich 1 St. je 15 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 St. je 50 m² Hallenflächen
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 St. je 50 m² Hallenfläche, zusätzlich 1 St. je 15 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 St. je 300 m² Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 St. je 10 Kleiderablagen
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 St. je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 St. je 15 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. ohne Besucherplätze	2 St. je Spielfeld
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o.ä. mit Besucherplätzen	2 St. je Spielfeld, zusätzlich 1 St. je 15 Besucherplätze

Nr.	Verkehrsquelle (Nutzung)	Zahl der notwendigen Kraftfahrzeug-Stellplätze (St.) nach StS
5.10	Minigolfplätze	6 St. je Minigolfanlage
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 St. je Bahn
5.12	entfällt	-
5.13	Fitnesscenter	1 St. je 40 m ² Sportfläche
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten	1 St. je 40 m ² Gastfläche, mindestens 2 St.
6.1.1	Freischankflächen mit mehr als 100 m ²	2 St. je 100 m ² Gastfläche
6.2	Spiel- u. Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 St. je 20 m ² Nutzfläche ¹⁾ , mindestens 3 St.
6.3	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 St. je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag 50 v. H. nach den Nrn. 6.1 bis 6.2
6.4	Jugendherbergen	1 St. je 15 Betten
7.	Krankenanstalten	
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 St. je 6 Betten
7.2	entfällt	-
7.3	Sanatorien	1 St. je 6 Betten
7.4	Ambulanzen	1 je St. je 30 m ² Nutzfläche ¹⁾ , mindestens 3 St.
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 St. je Klasse, zusätzlich 1 St. je 10 Schüler über 18 Jahre
8.2	Hochschulen, Fachhochschulen	1 St. je 10 Studierende
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 St. je 30 Kinder, mindestens 2 St.
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 St. je 15 Besucherplätze
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 St. je 10 Auszubildende
9.	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- und Industrieanlagen	1 St. je 100 m ² Nutzfläche ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte
9.2	Lagerplätze ohne wesentlichen Kundenverkehr, Lager-räume, -hallen	1 St. je 1.000 m ² Nutzfläche ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten und -prüfzentren, Reifenmontagewerkstätten	4 St. je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeiten über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1
9.5	Kraftfahrzeug-Waschanlagen	5 St. je Waschanlage, zusätzlich muss ein Stauraum von mindestens 5 Kraftfahrzeugen vorhanden sein
10.	Verschiedenes	
10.1	Kleingartenanlagen	1 St. je 5 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 St. je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 6 St.

¹⁾ Nutzfläche nach DIN 277