



G e m e i n d e  
**Z a n d t**

## S a t z u n g

zur Einführung einer Nachweispflicht für Kraftfahrzeug-Stellplätze

(Stellplatzsatzung)

vom 24.07.2025

Die Gemeinde Zandt erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- 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.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215), folgende Stellplatzsatzung:

### § 1

#### Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet. 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 Kfz-Stellplätzen

- (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 Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 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, außer für Gebäude mit Wohnungen: hier sind 1,5 Stellplätze je Wohnung bzw. 0,5 Stellplätze bei Mietwohnungen für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnrauförderungsgesetz besteht, nachzuweisen.

- (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 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.

### § 3

#### Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Eine Ermäßigung der notwendigen Stellplätze kann durch ein Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Gemeinde durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern.
- (2) § 2 Absatz 4 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.

### § 4

#### Herstellung Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach §§ 2, 3 und 4 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde abgelöst werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze tatsächlich nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt werden können. Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 2.500 Euro.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 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.

### § 5

#### 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 vom 30. November 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.

§ 6  
Abweichungen

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

§ 7  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zandt, den 01.10.2025  
Gemeinde Zandt

  
Laumer  
Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Zandt hat in seiner Sitzung vom 24.07.2025 beschlossen, die Stellplatzsatzung gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO aufzustellen.

Zu dem Entwurf der Stellplatzsatzung i.d.F. vom 24.07.2025 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 05.08.2025 bis einschl. 05.09.2025 die Öffentlichkeit beteiligt.

Zu dem Entwurf der Stellplatzsatzung i.d.F. vom 24.07.2025 wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB mit Mitteilung vom 06.08.2025 unter Fristsetzung zum 10.09.2025 die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.09.2025 die Stellplatzsatzung i.d.F. vom 24.07.2025 gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Zandt, den 01.10.2025  
Gemeinde Zandt



Laumer  
Erster Bürgermeister



Die Stellplatzsatzung wurde am 01.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit am 02.10.2025 in Kraft getreten. Die Stellplatzsatzung wird seit dem Tage Ihrer Bekanntgabe zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Zandt, den 02.10.2025  
Gemeinde Zandt



Laumer  
Erster Bürgermeister

