



## **Örtliche Bauvorschrift über Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Bereich des Marktes Zell a. Main**

### **- Stellplatzsatzung -**

#### **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)**

Der Markt Zell a. Main erlässt auf Grund des 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.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff, BayRS 2132-1 B) zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes zur Stärkung des Radverkehrs in Bayern vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) 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 des Marktes Zell a. Main. 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 Anlage 1 zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Im Übrigen richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 in der jeweils gültigen Fassung. 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 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**

#### **Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

(1) Es ist eine ausreichende Begrünung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Es ist ein (außer in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Zeller Quellen) Pflasterrasen oder eine ähnliche versickerungsfähige Bauweise zu wählen. Das anfallende Regenwasser von Stellplätzen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(2) Stellplätze sollten grundsätzlich durch Bepflanzungen, bauliche Konstruktionen o.ä. abgeschirmt werden. Stellplatzanlagen für sechs Pkw und mehr sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils drei Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Die Regelungen im Abstandsflächenrecht und etwaigen Vorgaben von Bebauungsplänen sind zu beachten.

### **§ 4**

#### **Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

(1) Die nach §§ 2 bis 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 (Ablösevertrag) abgelöst werden. 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 nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. Der Ablösungsbetrag wird im Wege einer Beschlussfassung des Marktgemeinderats festgelegt und ist als Anlage 2 Bestandteil dieser Satzung.

(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.

**§ 5**  
**Abweichungen**

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

**§ 6**  
**Schlussbestimmungen**

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 22.08.2008 außer Kraft.

Zell a. Main, den 16.09.2025

Markt Zell a. Main



---

Joachim Kipke  
Erster Bürgermeister



**Anlage 1**  
**zur örtlichen Bauvorschrift über Stellplätze für Kraftfahrzeuge**  
**im Bereich des Marktes Zell a. Main**

**Stellplatzsatzung**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher %
1	Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche. Darrüber hinaus 2 Stellplätze.	
2	Gebäude mit Verwaltungsräumen (öffentliche Verwaltung)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NUF <sup>1</sup>	20
2.1	Feuerwehrgerätehäuser	1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> NUF	

<sup>1)</sup> NUF = Nutzfläche nach DIN 277

Im übrigen richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 in der jeweils gültigen Fassung.

Der Vorraum vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung

**Anlage 2**  
**zur örtlichen Bauvorschrift über Stellplätze für Kraftfahrzeuge**  
**im Bereich des Marktes Zell a. Main**

**Ablösebetrag - Stellplatzsatzung**

Die Höhe des Ablösungsbetrags wird gemäß Beschlussfassung des Marktgemeinderats vom 29.07.2025 auf 7.000,00 € pro abzulösenden Stellplatz festgelegt.