



Satzung zur Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)¹

Der Gemeinderat erlässt aufgrund 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 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 in der Gemeinde Salz. 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. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage 1 aufgeführt, richtet sich der notwendige Stellplatzbedarf nach den Richtlinien des Bayerischen Staatsministerium des Innern (Garagen- und Stellplatzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung.

(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.

¹ Um eine bessere Lesbarkeit und Übersichtlichkeit zu erreichen, wurde auf die geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Die jeweilige Bezeichnung gilt somit gleichermaßen für das weibliche, das männliche und das diverse Geschlecht.

(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 für die für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3

Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

(1) Für Nutzungen nach der Anlage 1 Lfd.Nr. 1 dieser Satzung, sind im Ortskern von Salz 1 Stellplatz nachzuweisen.

(2) Soweit in der Anlage 1 keine Regelungen getroffen sind, richtet sich der notwendige Stellplatzbedarf nach den Richtlinien des Bayerischen Staatsministerium des Innern (Garagen- und Stellplatzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Als Ortskern gilt der in der Anlage 2 dargestellte Bereich.

§ 4

Herstellung und Ablöse

(1) Die nach §§ 2 und 3 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 beträgt je Stellplatz 4.000 Euro brutto.

§ 5

Anforderung 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 der jeweils gültigen Fassung.

(2) Der Stauraum vor der Garage kann nicht als Stellplatz gewertet werden.

§ 6

Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen hinsichtlich der Zahl, Größe und Beschaffenheit zugelassen werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 und § 3 i. V. m §§ 4 und 6 die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht in ausreichender Zahl herstellt.

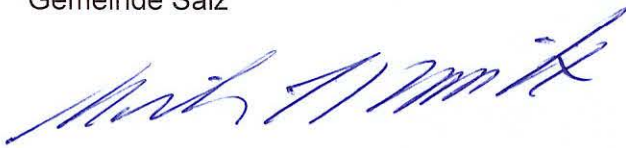
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Salz vom 15.01.1996, mit ihren Änderungen vom 23.03.2015 und vom 07.02.2017 außer Kraft.

Salz, 02.10.2025
Gemeinde Salz



Martin Schmitt
Erster Bürgermeister



Beschlossen vom Gemeinderat in der Sitzung am:	05.08.2025
--	------------

Amtliche Bekanntmachung durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde:	vom 03.10.2025
	bis einschließlich 02.11.2025

Vorlage beim Landratsamt Rhön-Grabfeld am:	06.10.2025
--	------------

Anlage 1

zur Satzung zur Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)
in der Gemeinde Salz

Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
1.	<u>Wohngebäude</u>	
1.1	Einfamilienhäuser (i. d. Bauform von Einzel-, Doppel-, Gruppen- oder Reihenhäuser)	2,0 Stellplätze
1.2	Mehrfamilienwohnhaus bzw. Apartmenthaus und sonstige Gebäude mit Wohnung	1,0 Stpl. bis 59 m ² Wohnfl./Wohnung 1,5 Stpl. 60 m ² bis 89 Wohnfl./Wohnung 2,0 Stpl. ab 90 m ² Wohnfl./Wohnung
2.	<u>Gewerbliche Anlagen</u>	
2.1	Kfz-Werkstätten	bei 1 Wartungsstand 3,0 Stpl. ab 2 Wartungsständen 6,0 Stpl. je Wartungsstand

Anlage 2

Lageplan Altortbereich nach § 3 Abs. 3



Begründung zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Salz vom 02.10.2025

Allgemeines

Der Gesetzgeber hat die Kommunen im Art 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ermächtigt, örtliche Bauvorschriften über die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) zu erlassen. Hiervon hat die Gemeinde Salz mit dem Erlass der gemeindlichen Stellplatzsatzung Gebrauch gemacht.

Ziel der Satzung ist es, den öffentlichen Verkehrsraum von ruhendem Verkehr zu entlasten, indem eine Mindestanzahl an Stellplätzen für PKW und direkt und zwingend denjenigen baulichen Anlagen zugeordnet werden, die den Verkehr verursachen.

Die Satzung besteht aus einem Textteil und zwei Anlagen.

Zu § 1 Anwendungsbereich

Abs. 1

Grundsätzlich gilt die Stellplatzpflicht für die Errichtung von baulichen Anlagen, welche zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr generieren. Die im zweiten Satz formulierte Ausnahme ist notwendig, da zum 01.10.2025 im Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b die Stellplatzpflicht bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen per gesetzlicher Regelung ausgenommen wird, wenn dies zu Wohnzwecken erfolgt.

Abs. 2

Abs. 2 regelt die Stellung der Stellplatzsatzung gegenüber der aufgrund bundesgesetzlicher Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) erlassenen Satzungen (Bebauungspläne, Sanierungssatzungen usw.). Der Vorrang der Regelungen z.B. in Bebauungsplänen ist sinnvoll, da sich diese speziell für das Plangebiet benötigte Regelungen ermöglichen.

Ist keine Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen erfolgt, greifen automatisch die Regelungen der Stellplatzsatzung auch in diesen Plangebieten.

Zu § 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

Abs. 1

Die Vorschrift ist insofern die zentrale Norm, als dass sie die eigentliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen benennt (Satz 1). Sie zeichnet die Herstellungspflicht aber nur nach, denn diese ergibt sich bereits unmittelbar aus dem Gesetz.

Die Herstellungspflicht besteht nicht ausschließlich bei der Errichtung von baulichen Anlagen. Auch bei Änderungen oder Nutzungsänderungen ist die Ausweisung zusätzlicher Stellplätze erforderlich. Eine „Änderung“ ist die bauliche Umbildung einer bestehenden baulichen Anlage. Eine „Nutzungsänderung“ liegt vor, wenn der Anlage zumindest teilweise eine neue Zweckbestimmung gegeben wird.

Der Begriff "zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehr" bezieht sich auf den zusätzlichen Verkehr, der durch eine neue Nutzung oder Änderung einer bestehenden Nutzung entsteht. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn ein neues Wohnhaus, ein Gewerbebetrieb oder ein Einzelhandelsvorhaben errichtet wird. Der zusätzliche An- und Abfahrtsverkehr umfasst alle Fahrzeuge, die aufgrund der neuen Nutzung oder Änderung zusätzlich zu dem bereits bestehenden Verkehr auf den Straßen unterwegs sind. Dies kann sowohl den motorisierten Verkehr (z.B. Autos, LKWs) als auch den nicht motorisierten Verkehr (z.B. Fahrräder, Fußgänger) betreffen.

Abs. 2

Die Anlage 1 zur Stellplatzsatzung stellt eine tabellarische Auflistung erforderlicher Zahlen von Stellplätzen dar, gestaffelt nach Nutzungsarten.

Zu Lfd.-Nr. 2.1 - Kfz-Werkstatt:

Für Kfz-Werkstätten mit nur 1 Wartungsstand ist der Nachweis von 3 Stellplätzen je Wartungsstand ausreichend. Bei Betrieben mit nur einem Wartungsstand handelt es sich in der Regel um 1-Mann-Betriebe, bei denen umfassender Zu- und Abfahrtsverkehr nicht zu erwarten ist.

Abs. 3

Beispiel für die Ermittlung nach Nutzungseinheiten:

Einfamilienwohnhaus mit teilweise gewerblicher Nutzung (Frisörladen, 60m², 2 Beschäftigte):

Einfamilienwohnhaus – 2 Stellplätze

Handwerksbetrieb – 1 Stellplatz + 0,1 für Besucher

Gesamt nachzuweisen: 3,1 Stellplätze – gerundet 3,0 Stellplätze

Abs. 4

Beispiel für Mehrfamilienwohnhäuser

Wohnung 1	63 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnung 2	72 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnung 3	76 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnung 4	83 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnung 5	66 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnung 6	52 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz
Wohnung 7	55 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz
Wohnung 8	50 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz
Wohnung 9	133 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze
Wohnung 10	66 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnung 11	54 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz
Wohnung 12	71 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnung 13	75 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnung 14	33 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz
Wohnung 15	61 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze

Gesamt nachzuweisen: 20,5 Stellplätze – gerundet 21 Stellplätze

Abs. 5

Beispiel für Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

1. Einfamilienwohnhaus mit 120 m² Wohnfläche - 2 Stellplätze
Einliegerwohnung mit 66 m² Wohnfläche - 1,5 Stellplätze
Gesamt nachzuweisen: 3,5 Stellplätze – gerundet 4 Stellplätze
2. Einfamilienwohnhaus mit 120 m² Wohnfläche – 2 Stellplätze
Einliegerwohnung mit 55 m² Wohnfläche - 1 Stellplatz
Gesamt nachzuweisen: 3 Stellplätze

Abs. 6

Beispiel für Rundungen

Gaststätte (150 m²), Wohnnutzung (2 Wohneinheiten)
Gaststätte - 15 Stellplätze
zusätzlich für Besucher - 11,25 Stellplätze
Wohnnutzung - 4 Stellplätze
Gesamt nachzuweisen: 30,25 Stellplätze – gerundet 30 Stellplätze

Zu § 3 Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

Abs. 1

Die Gemeinde Salz hat sich der Innenentwicklung (innen vor außen) verpflichtet. Niedergeschrieben ist dieser Grundsatz im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde. Weiterhin wurde ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet „Ortskern Salz“ erlassen.

Mit der Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze möchte die Gemeinde die Innenentwicklung, und hierbei insbesondere die Schaffung von Wohnraum und die Beseitigung von Leerstände, erleichtern. Die Reduzierung der nachzuweisenden Anzahl auf 1 Stellplatz im Ortskern ist aus Sicht der Gemeinde städtebaulich und verkehrstechnisch vertretbar.

Abs. 2

Nachdem die Gemeinde vorwiegend Wohnnutzung fördern möchte ist es vertretbar, dass für weitere Nutzungen die landesrechtlichen Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung Anwendung findet.

Abs. 3

Der als Ortskern definierte Bereich bildet das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet ab.

Zu § 4 Herstellung und Ablöse

Abs. 1

Abs. 1 regelt den Standort notwendiger Stellplätze. Sie sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herzustellen (Satz 1). Grund hierfür ist, dass die auf dem Baugrundstück befindliche bauliche Anlage den Stellplatzbedarf auslöst.

Sollen die Stellplätze in der Nähe auf einem anderen Grundstück hergestellt werden, dürfen diese nicht mehr als 200 m Fußweg entfernt liegen, damit die Akzeptanz der Nutzung sichergestellt ist. Bei größeren Entfernungen wäre davon auszugehen, dass sie nicht genutzt würden; das Ziel der Stellplatzsatzung, die öffentlichen Verkehrsflächen von ruhendem Verkehr freizuhalten, würde damit unterlaufen. Die hier festgelegte Entfernung trägt diesem Gedanken einerseits Rechnung und andererseits möglichen Interessen des Bauherrn.

Abs. 2

Abs. 2 soll sicherstellen, dass der Flächenverbrauch für die Stellplätze auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird. Aus diesem Grund kann die Zulassung von Wechselnutzungen erfolgen. Entscheidend hierbei ist jedoch, dass verhindert wird, dass Überschneidungen stattfinden. Der Bauherr hat die Wechselnutzung im Rahmen eines aussagekräftigen und schlüssigen Nutzungskonzepts nachzuweisen.

Die Entscheidung für die Zulassung der Wechselnutzung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

Abs. 3

Die Ablösung der Herstellungspflicht kann im Einzelfall in Betracht kommen, wenn insbesondere aus städtebaulichen Gründen der Bauherr nicht in der Lage ist, die nach Maßgabe dieser Satzung herzustellende Anzahl an notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück selbst oder auf einem anderen Grundstück herzustellen.

Der Gemeinderat entscheidet über den Antrag auf Ablöse in pflichtgemäßem Ermessen.

Eine Ablöse kommt insbesondere in Betracht für folgende Vorhaben:

- Vorhaben für soziale Zwecke
- Vorhaben zur Sicherung der Daseinsvorsorge
- Herstellung von Stellplätzen ist unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften nicht möglich (auch bestehende Freiflächen z.B. für Garten, Begrünung, Teich sind potenzielle Flächen für nachzuweisende Stellplätze)

Die Ablöse kann auch nur für einen Teil der nachzuweisenden Stellplätze erfolgen.

Das Erfordernis zur Ablöse ist in einem entsprechenden begründeten Antrag vom Bauherrn darzulegen. Die Regelung erfolgt in einem separat abzuschließenden Ablösevertrag.

Für die in diesem Sinne zur Ablösung berechtigten Stellplätze zahlt der Bauherr den genannten Geldbetrag je Stellplatz. Der Betrag wurde durch die Tiefbauabteilung der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt ermittelt. Die Höhe entspricht den zurzeit marktüblichen Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes.

Der Ablösebetrag wird grundsätzlich mit Abschluss des Ablösevertrags fällig.

Zu § 5 Anforderung an die Herstellung

Abs. 1

Die Beschaffenheit (Größe, Breite usw.) regelt die Satzung durch Verweis auf die Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaat Bayern. Zusätzliche Regelungen sind nach Ansicht der Gemeinde nicht notwendig.

Abs. 2

Das Parken vor der Garage kann den Zugang zur Garage und damit zum darin geparkten Fahrzeug erschweren oder blockieren. Dies kann insbesondere im Notfall ein Problem sein, wenn das Fahrzeug schnell bewegt werden muss.

Weiterhin soll mit dieser Regelung zusätzlicher Rangierverkehr verhindert werden, der sich auch auf die öffentliche Verkehrsfläche negativ auswirken könnte.

Zu § 6 Abweichungen

In begründeten Einzelfällen ist es gemäß Art 63 Abs. 1 BayBO möglich, von den Vorschriften der Stellplatzsatzung abzuweichen, wenn durch die Bauaufsichtsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde eine Abweichung genehmigt wird.

Zu § 7 Ordnungswidrigkeiten

Abs. 1

§ 7 eröffnet der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit, Rechtsverstöße zu sanktionieren. Die Anwendung von bauordnungsrechtlichen Zwangsmitteln, die der Durchsetzung des Baurechts dienen, bleibt unberührt. Die Möglichkeit, Bußgelder zu verhängen, besteht (nur) bei Missachtung der in Abs. 1 genannten Vorschriften. Dessen ungeachtet besteht für den Bauherrn weiterhin die Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Stellplätze. Eine Möglichkeit, sich faktisch der Herstellungspflicht durch Inkaufnahme eines Bußgeldes zu entziehen, besteht nicht.

Abs. 2

Abs. 2 eröffnet die Befugnis, eine Geldbuße bis zu einer Höhe von max. 500.000 € zu verhängen. Die Bestimmung der Höhe der Geldbuße liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Insbesondere muss sie dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genügen. Dabei sind die allgemeinen Kriterien für die Bemessung der Höhe eines Bußgeldes aus § 17 Abs. 2 - 4 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) heranzuziehen. Besondere Kriterien können die Anzahl der Stellplätze und damit die Größe des Bauvorhabens und die Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes sein. Die Bauaufsichtsbehörde kann eine Verwaltungspraxis entwickeln, anzuraten ist eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift zu erlassen, welche sicherstellt, dass vergleichbare Verstöße gleichbehandelt werden und das Bußgeld überprüfbar macht. Auch diese kann sich an den genannten Kriterien orientieren. Entscheidend ist, dass ein in sich schlüssiges System entsteht und die Höhe verhältnismäßig ist.

Zu § 7 Inkrafttreten

Die Inkrafttretensregelung entspricht der gesetzlichen Regelung gemäß Art 26 Abs. 1 Satz 2 Gemeindeordnung (GO).

Die bisher geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Salz ist außer Kraft zu setzen. Aufgrund der umfangreichen Änderungen ist es zweckmäßiger, eine gänzlich neue Satzung zu Verabschieden und die vormalige außer Kraft zu setzen.

Gemeinde Salz, den 02.10.2025



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Schmitt', written over a horizontal line.

Martin Schmitt
Erster Bürgermeister