

## **Gemeinde Oberhaching**

### **Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)**

Teil I: gesamtes Gemeindegebiet

Teil II: Mobilitätskonzept ausschließlich für das Gewerbegebiet

(3. Änderung - Entwurf vom 03.08.2023, geändert am 04.10.2023)

Die Gemeinde Oberhaching erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern folgende Satzung:

#### Teil I

##### § 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für genehmigungspflichtige, verfahrensfreigestellte sowie verfahrensfreie Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Art. 47 BayBO) und deren Nachweis gemäß Art. 47 Abs. 1 BayBO sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO. Das gilt gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

Stellplätze können als offene Stellplätze oder als Stellplätze in Garagen, Carports oder Tiefgaragen hergestellt werden.

Die Satzung gilt für die Erstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung, sowie für die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze im gesamten Gemeindegebiet, soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen ausdrücklich andere Festsetzungen getroffen werden. Zusätzlich gilt für das Gewerbegebiet Teil II.

Die Satzung gilt nicht für öffentliche Stellplätze und öffentliche Straßen.

##### § 2 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Kfz-Stellplätzen

1. Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder sonstigen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Garagen und Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.
2. Die Kfz-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen und auf Dauer zur Verfügung zu halten. Die Herstellung ist auch auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe (in max. 250 m fußläufiger Entfernung) zulässig, wenn dessen Benutzung auf Dauer für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

##### § 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze

1. Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO für Personenkraftwagen ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln.

Für Nutzungen, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, richtet sich der Stellplatzbedarf nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStV) vom 08.07.2009. Sind auch dort entsprechende Nutzungen nicht erfasst, ist der Stellplatzbedarf sinngemäß, d.h. in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage, zu ermitteln.

2. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen sind die jeweiligen Stellplatzrichtzahlen bezogen auf die verschiedenen Nutzungsabschnitte, getrennt zu ermitteln und die jeweiligen aufgerundeten ganzen Zahlen zu addieren. Es ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
3. Die jeweilige Stellplatzzahl ist auf eine Stelle hinter dem Komma zu ermitteln und durch Rundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma fünf oder größer ist, andernfalls ist abzurunden.
4. Die ermittelte Zahl der erforderlichen Besucherstellplätze ist stets aufzurunden.
5. Die Anzahl der nach vorstehenden Absätzen erforderlichen Garagen- und Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im offensichtlichen Missverhältnis (z.B. bei Büronutzungen mit hohem Arbeitsplatzbesatz oder bei Nutzungen mit unterschiedlichen Hauptbetriebszeiten sog. „Doppelnutzung“) zum tatsächlichen Bedarf steht.

#### § 4

#### Stellplatzmehrbedarf bei Änderungen

Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen bestehender Anlagen sind nur die notwendigen Stellplätze für den Mehrbedarf, der durch die Änderung oder Nutzungsänderung ausgelöst wird, nachzuweisen. Der Stellplatzmehrbedarf ist aus der Differenz vom Bedarf des Bestandes vor der Änderung zum Gesamtbedarf nach der Änderung zu ermitteln. Für die Berechnung sind die Vorschriften des § 3 dieser Satzung anzuwenden.

#### § 5

#### Größe, Beschaffenheit und Gestaltung der Garagen und Stellplätze

1. Die Mindestgröße für einen Stellplatz beträgt 2,50 m x 5,00 m. Ausgenommen davon sind Längsstellplätze. Diese müssen eine Mindestgröße von 2,20 m x 6,00 m haben. Im Übrigen gelten die Anforderungen hinsichtlich der Breite der Fahrgassen, Zu- und Abfahrten und Tiefgaragenrampen gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.
2. Die Abmessungen für Stellplätze für LKWs oder Omnibusse sind entsprechend der Fahrzeuggröße gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen (EAE) in ihrer jeweils geltenden Fassung zu dimensionieren.
3. Oberirdische Stellplätze sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen grundsätzlich in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen. Ausnahmen hierfür sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen.
4. Der Stauraum vor einer Garage wird nicht als Stellplatz gewertet. Hintereinander angelegte Stellplätze werden nur dann als Stellplätze angerechnet, wenn diese ohne Überfahren eines anderen Stellplatzes erreichbar sind.

5. Anlagen für Garagen und Stellplätze sind mit Sträuchern einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen ist für je zehn Stellplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume ist durch Rundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.
6. Garagenvorplätze und Stellplätze sind so auszustatten, dass Flächen zur Ablagerung von Schnee auf dem eigenen Grundstück ausreichend zur Verfügung stehen. Erforderlichenfalls ist auf Einfriedungen oder Hecken ganz oder teilweise zu verzichten.

## § 6 Stellplätze für Besucher

Die Anzahl der erforderlichen Besucherstellplätze richtet sich nach der in der Richtzahlenliste (Anlage) enthaltenen Prozentangabe.

Besucherstellplätze sind oberirdisch anzuordnen. Sie sind so auszuführen, dass sie leicht zugänglich, jederzeit anfahrbar und benutzbar sind. Die Stellplätze für Besucher sind zweckentsprechend zu kennzeichnen.

## § 7 Abweichungen und Befreiungen

Über Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO die Gemeinde, im Übrigen gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO das Landratsamt München im Einvernehmen mit der Gemeinde Oberhaching.

## § 8 Ordnungswidrigkeiten

1. Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  - a) entgegen § 2 die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht in ausreichender Zahl herstellt;
  - b) entgegen § 5 Ziff. 2 bis 5 die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht mit der erforderlichen Größe und Beschaffenheit herstellt;
  - c) entgegen § 5 Ziff. 5 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht begrünt oder die Begrünung nicht erhält.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € belegt werden.

## Teil II

Teil II gilt ausschließlich für das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet.

### Stellplatzablöse bei Mobilitätskonzepten

1. Wird für die zu errichtende Anlage im Gewerbegebiet ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, so kann im Einzelfall die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze im Einvernehmen der Gemeinde auf bis zu 80 % der notwendigen Stellplätze, die in der Anlage „Richtzahlenliste“ zu dieser Satzung ausgewiesen sind, reduziert werden.
2. Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Abs. 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die Nachfrage der Nutzer der Anlage nach Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu reduzieren. Dazu zählen beispielsweise:
  - Die Teilnahme an einem Car-Sharing-Konzept,
  - Die Bereitstellung bzw. Bezuschussung von Jobtickets für den ÖPNV,

- Die Finanzierung einer MVG-Rad-Station bzw. die Bereitstellung von Jobrädern oder die Vorhaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen (Ladestationen für E-Bikes, ausgewiesene Abstellflächen),
  - Ein Konzept zur flexiblen, tageweisen Vergabe von Parkrechten an den notwendigen Stellplätzen,
  - Die Bereitstellung eines Portals für Mitfahrgelegenheiten.
3. Das Mobilitätskonzept muss den Nachweis erbringen, dass der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr durch Maßnahmen des Mobilitätsmanagements auf andere Weise als durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe abgewickelt werden kann.
  4. Das Mobilitätskonzept ist in einem Ablösevertrag zu beschreiben. Die nicht hergestellten, notwendigen Stellplätze sind dabei durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze gegenüber der Gemeinde abzulösen. Der Ablösebetrag für einen Kfz-Stellplatz beträgt 20.000,- EUR. Die Fälligkeit des geschuldeten Ablösebetrages ist aufschiebend bedingt für die Dauer der Umsetzung des vorgelegten Mobilitätskonzeptes. Der Ablösebetrag wird sofort fällig, wenn das Mobilitätskonzept nicht oder nur noch teilweise umgesetzt wird. Gleiches gilt im Falle der Änderung oder Nutzungsänderung der Anlage, soweit nicht erneut ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Abs. 1 vorgelegt und mit der Gemeinde vereinbart wird.
  5. Bei genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen ist ein entsprechender Ablösevertrag vor Einreichung der Antragsunterlagen, bei verfahrensfreien oder genehmigungsfreigestellten Vorhaben vor Baubeginn, abzuschließen.
  6. Die Gemeinde ist berechtigt, die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes jederzeit in geeigneter Weise, beispielsweise durch Besichtigung vor Ort, zu überprüfen. Alle drei bis fünf Jahre muss der Gemeinde von den Eigentümern der Anlage ein aktueller Nachweis über die Fortdauer der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes vorgelegt werden.

## § 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage: Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf

Gemeinde Oberhaching, den 04.10.2023



Stefan Schelle  
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln am 12.10.2023

Anlage zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen  
(Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) der Gemeinde Oberhaching,  
in der Fassung vom 27.01.2015, geändert am 10.02.2015

Richtzahlenliste zu § 3 Abs. 1 GaStS

Nr.:	Verkehrsquelle:	Zahl der Stellplätze (St.):	zusätzlich für Besucher:
1.0	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser ( wie z. B. Doppelhaushälfte, Reihenhaus)	2 St. / WE	
	Einliegerwohnung in Einfamilienhaus	1 St. / WE	

Wenn bei einem Bauvorhaben nach Nr. 1.1 der Richtzahlenliste zu § 2 Abs. 1 GaStS die erforderlichen Stellplätze zu mehr als 50 % in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, sind zusätzlich 20% der erforderlichen Stellplätze für Besucher herzustellen.

1.2	Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern bis 120 m <sup>2</sup> WF	1,5 St. /WE	10 %
	Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern größer als 120 m <sup>2</sup> WF	2 St. / WE	10 %

Nr.:	Verkehrsquelle:	Zahl der Stellplätze (St.):	hiervon für Besucher:
1.3	Wochenendhäuser	1 St. / WE	
1.4	Altenwohnungen*	1 St. / 2 WE, jedoch mind. 3 St.	75 %
1.5	Altenwohnheime	1 St. / 6 WE, jedoch mind. 3 St.	75 %
1.6	Altenheime	1 St. / 10 B, jedoch mind. 3 St.	75 %
1.7	Pflegeheime	1 St. / 8 B	75 %
2.0	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts-, und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 St. /30 m <sup>2</sup> HNF, jedoch mind. 2 St.	20 %
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, usw.)	1 St. / 25 m <sup>2</sup> HNF, jedoch mind. 2 St.	75 %
3.0	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 St. / 35 m <sup>2</sup> VF, jedoch mind. 2 St.	75 % St. je Laden
3.2	Einkaufszentren, SB-Verkaufseinrichtungen mit anteilmäßig hohem Nicht-Lebensmittel-Sortiment	1 St. / 20 m <sup>2</sup> VF	75 %
3.3	Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscountmärkte	1 St. / 20 m <sup>2</sup> VF	90 %

3.4	Geschäftshäuser mit sehr geringem Besucherverkehr (z. B. Möbelhaus)	1 St. / 60 m <sup>2</sup> VF	75 %
<b>4.0 Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe</b>			
4.1	Gaststätten	1 St. / 10 m <sup>2</sup> GRF und 1 St. / 20 m <sup>2</sup> FSF	75 %
4.2	Biergärten	1 St. / 15 m <sup>2</sup> FSF	95 %
4.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 St. / 2 Zimmereinheiten; für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 4.1, 4.2, oder 4.3	
4.4	Motels	1 St. / Zimmereinheit	95 %
4.5	Jugendherbergen	1 St. / 10 B	75 %
<b>5.0 Vergnügungsstätten</b>			
5.1	Spielhallen	1 St. / 10 m <sup>2</sup> HNF, jedoch mind. 3 St.	90 %
5.2	Diskotheken	1 St. / 5 m <sup>2</sup> GRF	90 %
5.3	Sonstige Vergnügungsstätten	1 St. / 7 m <sup>2</sup> GRF, jedoch mind. 3 St.	90 %
<b>6.0 Krankenhäuser</b>			
6.1	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung (z. B. Uni-Klinik, Spezialkliniken, Privatkliniken)	1 St. / 3 B	60 %
6.2	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten	1 St. / 3 B	25 %
<b>7.0 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>			
7.1	Grundschulen, Hauptschulen	1 St. / 30 Schüler	---
7.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen	1 St. / 25 Schüler	---
7.3	Förderschulen (früher Sonderschule f. Behinderte)	1 St. / 15 Schüler	---
7.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 St. / 3 Studierende	10 %
7.5	Kindergärten, Kindertagesstätten, u. dgl.	1 St. / 25 Kinder, jedoch mind. 2 St.	---
7.6	Jugendfreizeitheimen und dgl.	1 St. / 15 Jugendliche	
<b>8.0 Gewerbliche Anlagen</b>			
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 St. / 50 m <sup>2</sup> HNF oder je 3 Besch.	30 %
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 St. / 80 m <sup>2</sup> HNF oder je 3 Besch.	---
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	8 St. / Wartungs- und Reparaturstand	---
8.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 St. / Pflegeplatz	---
8.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 St. / Waschanlage; zusätzlich ein Stauraum von 15 PKW's	---
8.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 St. / Waschplatz	---

Erläuterungen:

\*) Die Sicherung der Nutzung hat durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde zu erfolgen.

B	Bett
BP	Besucherplatz
FSF	Freischankfläche (Fläche, die zur Bewirtschaftung im Freien vorgesehen ist)
GF	Grundstücksfläche
GRF	Gastraumfläche nach GastBauV (Gasträume sind Räume zum Verzehr von Speisen und/oder Getränken, auch wenn die Räume außerdem für Veranstaltungen oder sonstige Zwecke (z. B. Tanzen, ...) bestimmt sind)
HF	Hallenfläche
HNF	Hauptnutzfläche nach DIN 277
SP	Sitzplatz
SpF	Sportplatzfläche
St.	Stellplatz
VF	Verkaufsfläche
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung

