

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder der Gemeinde Oberhaching (Stellplatzsatzung – StPlS)

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:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO und die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von notwendigen Abstellplätzen für Fahrräder im gesamten Gemeindegebiet Oberhaching. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

Die Satzung gilt nicht für öffentliche Stellplätze und Abstellplätze.

§ 2 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen

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

§ 3 Anzahl der Stellplätze

1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kfz im Sinne des Art. 47 BayBO ist anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage 1 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 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit der Garagen - und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung. Sind auch dort entsprechende Nutzungen nicht erfasst, ist der Stellplatzbedarf sinngemäß, d.h. in

Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zur GaStellV, zu ermitteln.

2. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder ist gemäß der Richtzahlenliste, die als Anlage 2 Bestandteil dieser Satzung ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln. Für Anlagen und Nutzungen, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist die Anzahl sinngemäß zu ermitteln.
3. Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwagen oder Omnibussen angefahren werden, können zusätzliche notwendige Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden.
4. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bzw. Abstellplätze 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.
5. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen sind die Stellplätze bzw. Abstellplätze anhand der jeweiligen Richtzahlenliste bezogen auf die verschiedenen Nutzungsabschnitte getrennt zu ermitteln, gemäß Ziffer 4 zu runden und die jeweiligen ganzen Zahlen zu addieren. Es ist mindestens ein Stellplatz bzw. Abstellplatz nachzuweisen.
6. Die Anzahl der nach vorstehenden Ziffern erforderlichen Stellplätze bzw. Abstellplätze ist zu vermindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im offensichtlichen Missverhältnis, z.B. bei Nutzungen mit unterschiedlichen Hauptbetriebszeiten, zum tatsächlichen Bedarf steht.

§ 4

Stellplatzmehrbedarf bei Änderungen

Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude oder sonstiger Anlagen sind nur die notwendigen Stellplätze bzw. Abstellplätze für den Mehrbedarf, der durch die Änderung oder Nutzungsänderung ausgelöst wird, nachzuweisen. Für die Berechnung sind die Vorschriften des § 3 dieser Satzung anzuwenden.

§ 5

Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kfz

1. Stellplätze für Kfz können als offene Stellplätze oder als Stellplätze in Garagen, Carports oder Tiefgaragen hergestellt werden.
2. Die Mindestgröße für einen Stellplatz beträgt 2,65 m x 5,20 m. Ausgenommen davon sind Längsstellplätze. Diese müssen eine Mindestgröße von 2,30 m x 6,00 m aufweisen. Im Übrigen gelten die Anforderungen hinsichtlich der Breite der Fahrgassen, Zu- und Abfahrten und Tiefgaragenrampen gemäß GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.
3. Oberirdische Stellplätze sind grundsätzlich in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen. Ausnahmen hierfür sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern.
4. Der Garagenvorplatz wird nicht als Stellplatz gewertet. Stellplätze sind so herzustellen, dass sie unabhängig voneinander genutzt werden können.

5. Stellplätze für Besucher nach Anlage 1 sind oberirdisch anzuordnen. Sie sind so herzustellen, dass sie allgemein zugänglich und benutzbar sind. Die Stellplätze für Besucher sind zweckentsprechend zu kennzeichnen.

§ 6

Größe und Beschaffenheit der Abstellplätze für Fahrräder

1. Ein Fahrradabstellplatz muss mindestens 1,90 m lang und 0,70 m breit und über eine ausreichende Bewegungsfläche mit einer Tiefe von mindestens 1,80 m direkt zugänglich sein. Bei Aufstellung von höhenversetzten Ordnungssystemen genügt eine Breite von 0,50 m. Die Breite von 0,50 m ist für Verkaufsstätten nicht zulässig.
2. Ein Abstellplatz für ein Lastenfahrrad muss mindestens 3,00 m lang und 1,00 m breit und über eine ausreichende Bewegungsfläche mit einer Tiefe von mindestens 1,80 m direkt zugänglich sein.
3. Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über befahrbare Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und verkehrssicher zu erreichen sein. Sie sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Vorhabens angeordnet werden.
4. Für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind überdachte Fahrradabstellplätze im Freien oder absperrbare Räume zum Einstellen der Fahrräder herzustellen und bereitzuhalten. Diese Räume können in Wohngebäuden selbst oder in Nebengebäuden vorgesehen werden. Dies gilt nicht für die nach Anlage 2 allgemein zugänglichen Abstellplätze.
5. Für sonstige Bauvorhaben ist ein Aufstellort im Freien zulässig.
6. Allgemein zugängliche Abstellplätze sind mit Fahrradständern oder -anlehnen auszurüsten. Es muss ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens möglich sein.

§ 7

Kfz-Stellplatzablässe bei Mobilitätskonzepten

§ 7 gilt ausschließlich für durch Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiete.

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 mit der Gemeinde auf bis zu 80 % der notwendigen Stellplätze, die in der Anlage 1 dieser Satzung ausgewiesen sind, reduziert werden.
2. Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne der Ziffer 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die Nachfrage der Nutzer der baulichen 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 eines Bikesharing-Systems 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, tagweisen Vergabe von Parkrechten an den notwendigen Stellplätzen,

- Die Bereitstellung eines Portals für Mitfahrgelegenheiten,
 - Eine Homeoffice-Regelung.
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 und genehmigungsfrei gestellten baulichen Anlagen ist ein entsprechender Ablösevertrag vor Einreichung der Antragsunterlagen, bei verfahrensfreien 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 baulichen Anlage ein aktueller Nachweis über die Fortdauer der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes vorgelegt werden.

§ 8

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.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- a) entgegen § 2 die notwendigen Stellplätze für Kfz- und Abstellplätze für Fahrräder nicht in ausreichender Zahl herstellt;
 - b) entgegen § 5 Ziffern 1 bis 5 die notwendigen Stellplätze für Kfz nicht mit der erforderlichen Größe und Beschaffenheit herstellt;
 - c) entgegen § 6 Ziffern 1 bis 5 die notwendigen Abstellplätze für Fahrräder nicht mit der erforderlichen Größe und Beschaffenheit herstellt.
7. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € belegt werden.

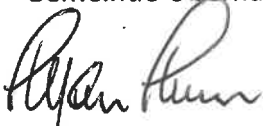
§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.08.2025 in Kraft.

Anlagen:

- 1: Richtzahlenliste für Kfz-Stellplätze
- 2: Richtzahlenliste für Fahrradabstellplätze

Gemeinde Oberhaching, den 26.06.2025



Stefan Schelle
Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln und durch Veröffentlichung im Internet am 01.07.2025.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Richtzahlenliste zu § 3 Ziffer 1 StPlS

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kfz (St.)	zusätzlich für Besucher
1.	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser sowie z. B. Doppelhaushälften, Reihenhäuser	2 St. / WE	–
	Einliegerwohnungen bis 50 m ² in Einfamilienhäusern	1 St. / WE	–

Bei einem Bauvorhaben nach Nr. 1.1 können maximal 80 % der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Mindestens 20% der erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch herzustellen.

1.2	Wohneinheiten bis 50 m ² WF in Mehrfamilienhäusern	1 St. / WE	10 %
	Wohneinheiten bis 120 m ² WF in Mehrfamilienhäusern	1,5 St. / WE	10 %
	Wohneinheiten über 120 m ² WF in Mehrfamilienhäusern	1,8 St. / WE	10 %

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kfz (St.)	hiervon für Besucher
1.3	Geförderter Mietwohnungsbau	0,5 St. / WE	10 %
1.4	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen	1 St. / 15 Betten bzw. Pflegeplätze, jedoch mind. 2 St.	75 %
1.5	Altenwohnungen*	0,5 St. / WE	75 %
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 St. / 40 m ² NUF, jedoch mind. 2 St.	20 %
2.2	Räume mit erheblichem Besucher-verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, usw.)	1 St. / 30 m ² NUF, jedoch mind. 2 St.	75 %
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 St. / 40 m ² VF, jedoch mind. 2 St. je Laden	75 %
3.2	Supermärkte	1 St. / 40 m ² VF	90 %
3.4	Geschäftshäuser mit sehr geringem Besucherverkehr (z. B. Möbelhaus)	1 St. / 60 m ² VF	75 %

4.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
4.1	Gaststätten	1 St. / 10 m ² GF und 1 St. / 20 m ² FSF	75 %
4.2	Biergärten	1 St. / 15 m ² FSF	95 %
4.3	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 St. / 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 4.1 oder 4.2	75 %
5.0	Vergnügungsstätten		
5.1	Spielhallen, Diskotheken	1 St. / 20 m ² NUF, jedoch mind. 3 St.	90 %
5.2	Sonstige Vergnügungsstätten	1 St. / 20 m ² NUF, jedoch mind. 3 St.	90 %
6.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
6.1	Allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 St. / Klasse, zusätzlich 1 St. / 10 Schüler über 18 Jahre	10 %
6.2	Hochschulen, Fachhochschulen	1 St. / 10 Studierende	10 %
6.3	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 St.	-
6.4	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 St. / 30 Kinder, jedoch mind. 2 St.	-
6.5	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 St. / 15 Jugendliche	-
7.	Gewerbliche Anlagen		
7.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 St. / 70 m ² NUF oder je 3 Beschäftigte	30 %
7.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 St. / 100 m ² NUF oder je 3 Beschäftigte	-
7.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 St. / Wartungs- und Reparaturstand	-

Erläuterungen:

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

FSF	Freischankfläche (Fläche, die zur Bewirtschaftung im Freien vorgesehen ist)
GF	Gastfläche (Fläche der Gasträume, die dem Gast zur Verfügung steht und von diesem genutzt werden kann)
NUF	Nutzungsfläche nach DIN 277
St.	Stellplatz
VF	Verkaufsfläche für den Kundenverkehr
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung

Abstellplätze für Fahrräder

Richtzahlenliste zu § 3 Ziffer 2 StPlS

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Fahrradabstellplätze	davon allgemein zugänglich
1.	Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten		
1.1	Wohneinheiten bis 50 m ² Wohnfläche	1 Abstellplatz	20 %
1.2	Wohneinheiten bis 70 m ² Wohnfläche	2 Abstellplätze	20 %
1.3	Wohneinheiten über 70 m ² Wohnfläche	3 Abstellplätze	20 %

Bei wohngenutzten Anlagen muss je angefangenen zehn Abstellplätzen mindestens eine Stellfläche für ein Lastenfahrrad errichtet werden.

2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Abstellplatz / 60 m ² NUF	70 %
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Arztpraxen, etc.)	1 Abstellplatz / 30 m ² NUF	70 %
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser, Supermärkte	1 Abstellplatz / 40 m ² VF, jedoch mind. 2 Abstellplätze	80 %

Bei Supermärkten muss je angefangenen zehn Abstellplätzen mindestens eine Stellfläche für ein Lastenfahrrad errichtet werden.

4.	Versammlungsstätten		
4.1	Versammlungsstätte wie Kino, Theater, Vortragssaal	1 Abstellplatz / 20 Sitzplätze	90 %
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze	1 Abstellplatz / 300 m ² Sportfläche	90 %
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 Abstellplatz / 50 m ² Hallenfläche	90 %
5.3	Tennisplätze	2 Abstellplätze / Spielfeld	90 %
5.4	Fitnesscenter	1 Abstellplatz / 30 m ² NUF (ohne Lagerfläche)	90 %
5.5	Kegel- und Bowlingbahnen	2 Abstellplätze / Bahn	90 %
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Abstellplatz / 30 m ² GF	90 %
6.2	Freischankflächen und Biergärten	1 Abstellplatz / 10 Sitzplätze	90 %
6.3	Pensionen und Hotels	1 Abstellplatz / 20 Betten	90 %

7.	Gewerbliche Anlagen		
7.1	Handwerks- und Gewerbebetriebe, Lagerräume und Lagerplätze	1 Abstellplatz / 5 Beschäftigte	90 %
7.2	Fahrschulen	1 Abstellplatz / 3 Sitzplätze	90 %

Erläuterungen:

FSF	Freischankfläche (Fläche, die zur Bewirtschaftung im Freien vorgesehen ist)
GF	Gastfläche (Fläche der Gasträume, die dem Gast zur Verfügung steht und von diesem genutzt werden kann)
NUF	Nutzungsfläche nach DIN 277
St.	Stellplatz
VF	Verkaufsfläche für den Kundenverkehr
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung