

S a t z u n g
über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
in der Stadt Olching
(Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) in der Fassung vom 01.03.2018, ge-
ändert durch die 1. Änderung in der Fassung vom 10.11.2022

Aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 geändert worden ist in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist, erlässt die Stadt Olching folgende Örtliche Bauvorschrift als

§ 1
Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Zahl, Größe und Beschaffenheit von notwendigen Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO im gesamten Gebiet der Stadt Olching.
- (2) Regelungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, gehen dieser Satzung vor.

§ 2
Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr oder ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist, sind Stellplätze (notwendige Stellplätze) in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten.
- (2) Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen sowie auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten. Die Herstellung ist auch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe zulässig, wenn die Benutzung auf Dauer und für diesen Zweck gegenüber der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.
- (3) Notwendige Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.

§ 3
Begriffe

- (1) Stellplätze sind gemäß Art. 2 Abs. 8 Satz 1 BayBO Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.
- (2) Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.
- (3) Stellplätze mit Schutzdächern (sog. Carports) gelten gemäß § 1 Abs. 1 Satz 3 GaStellV als offene Garagen. Für Carports gelten damit dieselben Vorschriften wie für Garagen. Zur Vereinfachung wird in der Satzung nur der Begriff Garagen verwendet.

§ 4 Stellplatzablöse

- (1) Wenn die Realherstellung notwendiger Stellplätze nicht möglich ist, so kann die Stadt Olching auf die Herstellung der Stellplätze ganz oder teilweise verzichten, wenn die zur Herstellung Verpflichteten einen Ablösebetrag an die Stadt Olching zahlen.
- (2) ¹Für die in den Bebauungsplänen Nr. 24 „Hauptstraße I“ und Nr. 76 „Hauptstraße II“ getroffenen Ablöseregeln werden als Ablösebetrag 20.000 € pro Stellplatz angesetzt. ²Für das übrige Stadtgebiet ist eine Stellplatzablöse nur bei Änderungen an Bestandsgebäuden möglich; der Ablösebetrag hierfür wird ebenfalls auf 20.000 € festgesetzt.
- (3) ¹Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Stadt Olching. ²Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. ³ Der Ablösebetrag (§ 4 Abs. 2 bzw. Abs. 3) wird durch Multiplikation mit der nach § 5 i. V. m. Anlage 1 ermittelten Stellplatzanzahl errechnet.

§ 5 Anzahl der notwendigen Stellplätze

- (1) ¹Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf, die als **Anlage 1** Bestandteil dieser Satzung ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für alle übrigen Anlagen und Nutzungen ist nach § 20 der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (GaStellV) i. V. m. deren Anlage in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.
- (3) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart weder in der Anlage 1 noch in der Anlage der GaStellV aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.
- (4) Bei Bauvorhaben, die unterschiedliche Nutzungen enthalten, sind die jeweiligen Stellplatzrichtzahlen, bezogen auf die verschiedenen Nutzungsarten getrennt zu ermitteln.
- (5) Bei Änderungen bestehender Anlagen und bei Nutzungsänderungen sind nur die notwendigen Stellplätze für den Mehrbedarf der durch die Änderung ausgelöst wird nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf ist aus der Differenz des Bedarfs des Bestandes vor der Änderung zum Gesamtbedarf nach der Änderung zu ermitteln.
- (6) ¹Bei geringfügigen baulichen Änderungen an Bestandsgebäuden bis zu einer Wohnflächenmehrung um maximal 3,0 m² sind keine weiteren Stellplätze notwendig.
- (7) ¹Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser aufzurunden. ²Es ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
- (8) Die Anzahl der nach vorstehenden Absätzen notwendigen Stellplätze kann erhöht oder vermindert werden, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls, das Ergebnis im offensichtlichen Missverhältnis (z. B. wechselseitige Nutzung oder gesichertes Carsharing Angebot) zum tatsächlichen Bedarf steht.
- (9) In den Fällen der Absätze 3 bis 5 ist über die Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze im Einvernehmen mit der Stadt Olching zu entscheiden.

§ 6 Größe, Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze

- (1) ¹Die Zu- und Abfahrtsfläche von Garagen (Stauraum/Garagenvorplatz) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung. ²Alle notwendigen Stellplätze müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.
- (2) ¹Die Größe für Stellplätze bemisst sich wie folgt: Ein notwendiger Stellplatz muss mindestens 5,0 m lang sein. Die lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens betragen
 - 2,50 m, wenn keine Längsseite,
 - 2,60 m, wenn eine Längsseite,
 - 2,70 m, wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist.
 - 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.²Die Mindestgröße für Längsparkplätze beträgt 2,20 m x 6,00 m.
- (3) Kraftbetriebene Hebebühnen (Duplex-, Triplex-, Stapelparker, Parkplattformen oder ähnliches) müssen eine lichte Breite von mindestens 2,5 m, eine lichte Höhe von mindestens 1,8 m und eine nutzbare Länge von mindestens 5,20 m aufweisen. Die Tragkraft muss mindestens 2.000 kg betragen.
- (4) Für Stellplätze, die für die Benutzung von LKWs, Omnibussen oder Kleintransportern vorgesehen sind, müssen die Abmessungen entsprechend der Fahrzeuggröße dimensioniert sein. Die vorhandenen Fahrzeuggrößen sind im Bauantrag anzugeben.
- (5) ¹Besucherstellplätze sollen oberirdisch angelegt werden. ²In jedem Fall müssen Besucherstellplätze während der gesamten Betriebszeit der Vorhaben oder Anlagen, denen sie dienen, jederzeit zugänglich sein. ³Besucherstellplätze sind ausreichend zu beleuchten.
- (6) Die notwendigen Stellplätze, die für Besucher und Behinderte nachzuweisen sind, müssen gesondert kenntlich gemacht werden.
- (7) Oberirdische Stellplätze, offene, nicht überdeckte Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Befestigungsarten (z. B. Schotter- oder Pflasterrasen, sickerfähige Oberfläche, Rasengittersteine, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind nach 5 Stellplätzen durch standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu gliedern.

§ 8 Abweichungen

Über Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung wird nach Art. 63 BayBO entschieden. Sie sind schriftlich zu beantragen und zu begründen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 - a) entgegen § 2 Abs. 1 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Stellplatzbedarf oder Mehrbedarf in ausreichender Zahl hergestellt zu haben,
 - b) entgegen § 6 die Größe, Beschaffenheits- oder Gestaltungsvorschriften für Stellplätze und Garagen nicht beachtet.

- (2) Durch die Zahlung einer Geldbuße entfällt nicht die Herstellungspflicht der notwendigen Stellplätze bzw. die Umsetzung der Beschaffenheits- oder Gestaltungsvorschriften.

§ 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
(2) Bauanträge und Anträge auf Vorbescheid, die vor Inkrafttreten dieser Stellplatzsatzung eingereicht wurden (Stichtag = Eingangsdatum) werden nach der Stellplatzsatzung vom 01.03.2018 beurteilt.
(3) Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung der Satzung wird die Stellplatzsatzung i. d. F. vom 01.03.2018 außer Kraft gesetzt.

Olching, den 15.11.2022


Andreas Magg
Erster Bürgermeister



**Anlage 1 zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen
(Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)**

Richtzahlenliste

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher
1.	Wohngebäude		
1.1	Freistehende Einfamilienhäuser, Einfamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses	2 St	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen (ab 2 Wohnungen) je Wohnung bis einschließlich 70 m ² Wohnfläche je Wohnung über 70 m ² Wohnfläche	1 St 2 St	ab 4 Wohnungen zusätzlich 10%
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen (betreutes Wohnen)	0,2 St je Wohnung	zusätzlich 1 St je 4 Wohnungen
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 St je Wohnung	
1.5	Kinder-, Schüler und Jugendwohnheime	1 St je 20 Betten, mind. 2 St	zusätzlich 50 %
1.6	Studentenwohnheime	1 St je 3 Betten	zusätzlich 10%
1.7	Schwestern-/Pflegerwohnheime	1 St je 3 Betten, mind. 3 St	zusätzlich 10%
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 St je 2 Betten, mind. 3 St	20%
1.9	Altenwohnheime	1 St je 15 Betten, mind. 3 St	zusätzlich 75%
1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 St je 12 Betten bzw. Pflegerplätze, mind 3 St	zusätzlich 75%
1.11	Tagespflegeeinrichtungen	1 St je 12 Pflegepl., mind. 3 St	zusätzlich 50%
1.12	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 St je 30 Betten, mind. 3 St	10%
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 St je 35 m ² NF	20%
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 St je 25 m ² NF, mind. 3 St; mind. 1 St pro Einheit	75%
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden (bis max. 800 m ² VKF)	1 St je 35 m ² VKF, mind. 2 St je Laden	75%
3.2	Kioske und Kleinstläden (bis max. 40 m ² VKF)	1 St	
3.3	Waren- und Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	1 St je 20 m ² VKF	90%
4.	Versammlungsstätten, Kirchen		

4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 St je 5 Sitzplätze bzw. Besucher	90%
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 St je 8 Sitzplätze bzw. Besucher	90%
4.3	Gemeindekirchen	1 St je 25 Sitzplätze	90%
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 St je 15 Sitzplätze	90%
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 St je 300 m ² Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 St je 300 m ² Sportfläche	zusätzl. 1 St je 12 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 St je 50 m ² Hallenflächen	
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 St je 50 m ² Hallenflächen	zusätzl. 1 St je 12 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 St je 250 m ² Liegefläche	
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 St je 10 Kleiderablagen	
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 St je 10 Kleiderablagen	zusätzl. 1 St je 12 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 St je Spielfeld	
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 St je Spielfeld	zusätzl. 1 St je 12 Besucherplätze
5.10	Squashanlagen	2 St je Court	
5.11	Minigolfplätze	6 St je Minigolfanlage	
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 St je Bahn	
5.13	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 St je 5 Boote	
5.14	Fitnesscenter	1 St je 30 m ² Sportfläche	
5.15	Saunas	1 St je 10 m ² NF	90%
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 St je 10 m ² NGrF	80%
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 St je 4 Betten, bei Restaurantbetrieb Zuschlag nach 6.1	75%
6.3	Jugendherbergen	1 St je 12 Betten	75%
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 St je 4 Betten	60%
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 St je 6 Betten	60%
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 St je 4 Betten	25%
7.4	Ambulanzen	1 St je 30 m ³ NF, mind. 3 St	75%
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen, Mittelschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 St je Klasse	
8.2	sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 St je Klasse; zusätzl. 1 St je 8 Schüler über 18 Jahre	

8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 St je 15 Schüler	
8.4	Hochschulen	1 St je 5 Studierende	
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 St je 25 Kinder, mind. 2 St	2 St
8.6	Jugendfreizeitheim und dergl.	1 St je 50 m ² NF	
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 St je 10 Auszubildende	
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 St je 60 m ² NF oder je 3 Beschäftigte	10%
9.2	Lagerräume, -plätze	1 St je 90 m ² NF oder je 3 Beschäftigte	
9.3	Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 St je 90 m ² NF oder je 3 Beschäftigte	mit Verkauf zusätzlich 40%
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 St je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.5	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 St je Pflegeplatz	Stauraum für 2 KFZ je
9.6	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 St je Waschanlage	
9.7	KFZ-Waschplatz zur Selbstbedienung		Stauraum für 2 KFZ je Waschpl.
9.8	Autovermietungen	1 St/ 2 Mietwagen, Kleinlastwagen sind in der St-Größe zu berücksichtigen	
9.9	Fahrschulen	1 St je 2 Schulungsfahrzeuge	
9.10	Speditionen/Omnibusbetriebe	1 St je 1,5 Betriebsfahrzeuge	
9.11	Logistikunternehmen (LKW-Be- und Auslieferung)	1 St je 90 m ² NF oder je 3 Beschäftigte	
9.12	Logistikunternehmen (Versandlogistik - Auslieferung mit PKW oder Kleintransportern)	1 St je 3 Beschäftigte/Fahrer; zzgl. 1 St je 90 m ² Warenlagerfläche	
9.13	Vergnügungsstätte (z. B. Diskothek)	1 St je 6 m ² NF	90%
9.14	Spiel- und Automatenhallen	1 St je 6 m ² NF, mind. 3 St	90%
9.15	Heimlieferservice	1 St je 25 m ² KNF; zusätzlich 1 St je Lieferfahrzeug, mind. 2 St	
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 St je 3 Kleingärten	
10.2	Friedhöfe	1 St je 1500 m ² Grundstücksfläche, mind. 10 St	

St Stellplatz

NF Nutzfläche nach DIN

VKF Verkaufsfläche

NGrF Nettogastraumfläche

KNF Küchennutzfläche



Stadt Olching

Amt für Bauen und Stadtentwicklung / Sachgebiet Grünplanung und Umweltschutz

Anlage 2 zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen; Artenliste für empfohlene Gehölze an Stellplätzen

Bäume, Hochstämme

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
<i>Acer monspessulanum</i>	Dreilappiger Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn
<i>Crataegus monogyna</i> 'Stricta'	Säulenweißdorn
<i>Fraxinus angustifolia</i> 'Raywood'	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Fraxinus ornus</i> 'Mecsek'	Blumen-Esche Mecsek
<i>Fraxinus ornus</i> 'Rotterdam'	Blumen-Esche Rotterdam
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgobaum
<i>Malus spec.</i>	Zierapfel
<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefüllt blühende Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i> 'Schloß Tiefurt'	Trauben-Kirsche 'Schloß Tiefurt'
<i>Prunus sargentii</i>	Scharlach-Kirsche
<i>Prunus spec.</i>	Japanische Kirsche
<i>Prunus subhirtella</i> 'Autumnalis'	Schnee-Kirsche
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadtbirne
<i>Pyrus caucasica</i>	Kaukasische Wildbirne
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus coccinea</i>	Scharlach-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche 'Koster'
<i>Robinia pseudacacia</i>	Robinie
<i>Robinia pseudacacia</i> 'Bessoniana'	Kegelakazie
<i>Robinia pseudacacia</i> 'Nyirsegi'	Scheinakazie
<i>Robinia pseudacacia</i> 'Semperflorens'	Scheinakazie 'Semperflorens'
<i>Robinia pseudacacia</i> 'Umbraculifera'	Kugelakazie
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
<i>Sorbus x thuringiaca</i> 'Fastigiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere
<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	Silber-Linde 'Brabant'

Großsträucher (solitär), Sträucher mit diversen Sortiment:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn (auch für Heckenpflanzung)
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Amelanchier rotundifolia</i>	Felsenbirne
<i>Berberis thunbergii</i>	Hecken-Berberitze
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Buddleja davidii</i>	Schmetterlingsstrauch
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (für Heckenpflanzung)
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (für Heckenpflanzung)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Viburnum lantana</i>	Wasser-Schneeball