



STADT OLCHING

Amt für Bauen und Stadtentwicklung

Aufgrund Art. 47 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) geändert worden ist, der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, erlässt die Stadt Olching folgende Örtliche Bauvorschrift als

Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (GaStS) In der Fassung vom 01.03.2018, geändert durch die 2. Änderung in der Fassung vom 24.03.2025

§ 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) ¹Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen sowie auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten. ²Die Herstellung ist auch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe zulässig, wenn die Benutzung auf Dauer und für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger 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) ¹Stellplätze mit Schutzdächern (sog. Carports) gelten gemäß § 1 Abs. 1 Satz 3 GaStellV als offene Garagen. ²Für 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) ¹In den Bebauungsplänen Nr. 24 „Hauptstraße I“ und Nr. 76 „Hauptstraße II“ ist die Möglichkeit der Stellplatzablöse explizit geregelt. ²Für das übrige Stadtgebiet ist eine Stellplatzablöse nur bei Änderungen an Bestandsgebäuden möglich.
- (3) ¹Der Ablösebetrag ist an Hand der tatsächlichen Herstellungskosten zu ermitteln. ²Die Herstellungskosten setzen sich zusammen aus dem Grunderwerb und den Baukosten. ³Wurde das Grundstück nicht aktuell neu erworben, kann ersatzweise für den Grunderwerb der Bodenrichtwert angesetzt werden. ⁴Die tatsächlichen Baukosten für die herzustellenden Stellplätze sind in der Baubeschreibung anzugeben und dienen als Grundlage für die Berechnung der Ablöse.
- (4) 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) Die 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 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) Bei Bauvorhaben, die unterschiedliche Nutzungen enthalten, sind die jeweiligen Stellplatzrichtzahlen, bezogen auf die verschiedenen Nutzungsarten getrennt zu ermitteln.
- (4) ¹Bei Änderungen bestehender Anlagen und bei Nutzungsänderungen sind nur die notwendigen Stellplätze für den Mehrbedarf der durch die Änderung ausgelöst wird nachzuweisen. ²Der Stellplatzbedarf ist aus der Differenz des Bedarfs des Bestandes vor der Änderung zum Gesamtbedarf nach der Änderung zu ermitteln.
- (5) Bei Nutzungsänderungen, Dachgeschossausbauten und Aufstockung von Wohngebäuden, wenn diese zu Wohnzwecken erfolgen, sind keine weiteren Stellplätze erforderlich.

§ 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

1. 2,50 m, wenn keine Längsseite,
 2. 2,60 m, wenn eine Längsseite,
 3. 2,70 m, wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist.
 4. 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.
- ²Die Mindestgröße für Längsparkplätze beträgt 2,20 m x 6,00 m.
- (3) ¹Kraftbetriebene 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. ²Die Tragkraft muss mindestens 2.000 kg betragen.
 - (4) ¹Für Stellplätze, die für die Benutzung von LKWs, Omnibussen oder Kleintransportern vorgesehen sind, müssen die Abmessungen entsprechend der Fahrzeuggröße dimensioniert sein. ²Die vorhandenen Fahrzeuggrößen sind im Bauantrag anzugeben.
 - (5) Oberirdische, offene, nicht überdeckte Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Befestigungsarten (z. B. Schotter- oder Pflasterrasen, sickerfähige Oberfläche, Rasengittersteine, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.

§ 7 Abweichungen

¹Über Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung wird nach Art. 63 BayBO entschieden. ²Sie sind schriftlich zu beantragen und zu begründen.

§ 8 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 i. V. m. § 5 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.

§ 9 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung der Satzung wird die Stellplatzsatzung i. d. F. vom 10.11.2022 außer Kraft gesetzt.

Olching, den 26.05.2025


Andreas Magg
Erster Bürgermeister



**Anlage 1 zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen
(Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) zu § 5**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen je Wohnung bis einschließlich 70 m ² Wohnfläche je Wohnung über 70 m ² Wohnfläche je Wohnung im sozialen oder geförderten Wohnungsbau	1 St 2 St 0,5 St	

Die Ermittlung der Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vorzunehmen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind nicht mitzuberechnen.

Abkürzungen

St Stellplatz

Der Stellplatzbedarf für alle übrigen Nutzungen richtet sich nach den Anforderungen der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.

Anlagen für Forschung und Entwicklung, Rechenzentren und Logistikunternehmen - Versandlogistik (Auslieferung mit PKW oder Kleintransportern) können analog zu den in der GaStellV festgesetzten Handwerks- und Industriebetrieben beurteilt werden.

Logistikunternehmen (LKW Be- und Auslieferung) können analog der Stellplatzzahlen für Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze beurteilt werden.