



Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 BayRS 2020-1-1-I) die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, folgende Satzung:

Satzung
über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen
(Stellplatzsatzung)

§ 1
Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Oberhausen einschließlich aller Gemeindeteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.
- (2) Für öffentliche Stellplätze und öffentliche Straßen gelten gesonderte Vorschriften.

§ 2
Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO), wenn

- (1) eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, durch die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- (2) durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.
- (3) wenn durch Änderung und Teilung von Grundstücken zusätzlich Stellplätze entsprechend Anlage 1 dieser Satzung nachzuweisen sind. Diese Satzung findet für geringfügige Wohnraumerweiterungen keine Anwendung (z.B. Erker, Wintergärten, Dachaufbauten und vergleichbare bauliche Anlagen).

§ 3
Anzahl der erforderlichen Stellplätze

- (1) Stellplätze sind in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufgenommen werden können. Die Größe der Stellplätze hat sich an der zum Antragszeitpunkt gültigen DIN-Norm zu orientieren. Die Anzahl der nach Art. 47 Abs.1 BayBO erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- und Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 2 und 3 auf eine ganze Zahl festzustellen.



- (2) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in den Anlagen nicht erfasst sind, ist der jeweilige Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen, im Einzelfall unter sinngemäßer Anwendung mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen, zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit wiederkehrendem An- und Auslieferungsverkehr ist ein Stellplatz für Lastkraftwagen über 7,5 Tonnen nachzuweisen. Auf Ladezonen für den An- und Auslieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Gaststätten, Hotelbetriebe, Pensionen, Schule, Heime und dergleichen, für die ein Autobusverkehr zu erwarten ist, ist für je 50 Sitzplätze oder 50 Betten ein Busstellplatz nachzuweisen.
- (5) Werden Anlagen unterschiedlich genutzt, so ist der jeweilige Stellplatzbedarf für jede Nutzung eigens zu ermitteln. Bei zeitlich getrennter Nutzung ist eine gegenseitige Anrechnung möglich (Wechselnutzung).
- (6) Alle, gemäß dieser Satzung notwendigen Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein, d. h. keine Parkplätze hintereinander – nur nebeneinander.
- (7) Vor den zu errichtenden Stellplätzen ist ein Zufahrtsbereich von mindestens fünf Metern herzustellen. Ein abweichendes Maß für den Zufahrtsbereich kann nur in Ausnahmefällen gewährt werden, wenn auf dem betreffenden Grundstück die fünf Meter Zufahrt nicht hergestellt werden können aufgrund der Größe oder Lage des Grundstückes oder der Verhinderung durch bereits bestehende Gebäude. Die Abweichung ist für besondere Einzelfälle separat zu beantragen. Über die Abweichung entscheidet der Gemeinderat. Ein Anspruch auf Abweichung besteht nicht. Gestaltungsgründe werden nicht für eine Abweichung herangezogen.

§ 4

Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze

- (1) Stellplätze können als offene Stellplätze, in Garagen, Carports oder Tiefgaragen hergestellt werden.
- (2) Offene Stellplätze und Einstellplätze sind entsprechend § 4 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.
- (3) Die von offenen Stellplätzen beanspruchten bewitterten Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteingitter, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen. Nicht an Ort und Stelle versickerndes Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen, sondern ist auf dem betroffenen Grundstück anderen Orts zu versickern.
- (4) Stellplatzanlagen, ausgenommen Tiefgaragen und Parkdecks, mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum, dritter Wuchsordnung (Stammumfang min. 16-18 cm), keine Kugelformen, zu pflanzen. Die Verkehrssicherheit muss hierbei gewährleistet sein.
- (5) Tiefgaragen sind auf nicht überbauten Flächen mit mindestens 0,60 m vegetationsfähig zu überdecken.



- (6) Das öffentliche Kanalnetz (Abwasser-/Regenwasserkanäle) darf nicht durch Stellplätze überplant werden. Diese Bereiche sind entsprechend auszusparen.
- (7) Die notwendigen Stellplätze müssen mit der Fertigstellung der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen. Wird eine Anlage in mehreren Abschnitten errichtet, so sind die für den einzelnen Abschnitt erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, sofern diese nicht ausschließlich in einer Gemeinschaftsanlage untergebracht sind.

§ 5

Stellplatzablösungsvertrag

- (1) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages für die Herstellung der notwendigen Stellplätze nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO gegen Kostenübernahme des Eigentümers bzw. des Bauherrn steht im Ermessen der Gemeinde Oberhausen. Der Eigentümer bzw. 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.
- (2) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 10.000,00 €. Die Einzelheiten über die Ablösung werden im entsprechenden Ablösungsvertrag zwischen dem Eigentümer bzw. dem Bauherrn und der Gemeinde Oberhausen geregelt.
- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

§ 6

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde Oberhausen.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- Entgegen den Geboten und Verboten des § 3 errichtet.

§ 8

Datenschutz

Die in dieser Satzung beschriebenen Datenverarbeitung erfolgt nach den jeweils gültigen Rechtsgrundlagen (BayDSG i.V.m. der DSGVO) und ausschließlich zu dem in der Satzung festgelegten Zweck. Eine Zweckänderung bedarf ausdrücklich der Einwilligung des Betroffenen.




§ 9 Übergangsregelung

- (1) Alle Bauanträge, bei welchen vor dem Satzungserlass bereits das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde, sind von dieser Satzung ausgenommen und werden nach den Maßstäben der zum damaligen Antragszeitpunkt gültigen Stellplatzsatzung behandelt.
- (2) Bei Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren ist das Eingangsdatum des Bauantrags maßgeblich.

§ 10 In Kraft Treten

Diese Satzung tritt am 26.03.2024 in Kraft.

Oberhausen, den 15.03.2024



Fridolin Gößl
1. Bürgermeister

Anlage zu § 3 der Stellplatzsatzung

Grundsätzlich gelten die vom Bayerischen Staatsministerium des Innern in der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch Verordnung vom 29. November 2023 (GVBl. S. 639) geändert worden ist, erlassenen Festsetzungen in der jeweils gültigen Fassung.

Abweichend hiervon wird folgender Stellplatzbedarf geregelt:

Nr.:	Verkehrsquelle	Anzahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in % oder Anzahl
1.	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten	2 Stellplätze je Wohneinheit	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen für bis zu 75 m ²	1 Stellplatz je Wohneinheit	Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten 10 % oberirdisch, jedoch mind. 1 Stellplatz
1.3	Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern ab 75 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohneinheit	Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten 10 % oberirdisch, jedoch mind. 1 Stellplatz
1.4	Wochenend- und Ferienhäusern	2 Stellplätze je Wohneinheit	