



Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Oberschleißheim erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetz vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Oberschleißheim.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Anlage 1 und 2 zur Satzung. Anlage 1 und 2 sind Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage bzw. nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen

mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3

Reduktion der Zahl der notwendigen Stellplätze

(1) Bis zu 20 Prozent der notwendigen Stellplätze können durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden. Dabei werden für einen notwendigen Stellplatz 6 Abstellplätze für Fahrräder oder 2 Abstellplätze für Lastenfahrräder angerechnet, soweit diese auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks zu erreichen sind. § 5 Abs.1 Satz 2 gilt entsprechend. Art. 46 Abs. 2 BayBO bleibt davon unberührt. Die in dieser Satzung in der Anlage 2 angeführten erforderlichen Fahrradstellplätze sind nicht zusätzlich, sondern als Mindestwert anzusehen.

(2) Eine Reduktion der notwendigen Stellplätze kann ab 20 erforderlichen Stellplätzen auch durch ein Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Stadt/Gemeinde durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern.

§ 4

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

(1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

(3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann in besonderen Fällen auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der 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. Der Ablösungsbetrag wird durch den Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Er richtet sich nach den ersparten Herstellungskosten.

(4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

§ 5

Anforderungen an die Herstellung

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (3) Besucherstellplätze müssen auch für Ortsfremde erkennbar sein und können mit einer zeitlichen Beschränkung der Parkdauer versehen werden.

§ 6

Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7

Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 30.09.2025 in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 24.02.2011 außer Kraft.

Oberschleißheim, den 29.09.2025



Markus Böck
Erster Bürgermeister



Anlage 1 - Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge in Oberschleißheim

Ziffer	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in v.H.
1.	Wohnungen		
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stpl.	-
1.2	Wohnungen in Mehrfamilienhäuser (Stellplätze pro Wohnung)	Mit Bindung nach. Bayrischem. Wohnraumförderungsgesetz: 0.5 Stpl. < 60 qm Wohnfläche 0.7 Stpl. < 80 qm Wohnfläche 1.0 Stpl. < 100 qm Wohnfläche 1.4 Stpl. ab 100 qm 2.0 Stpl.	10
2.	Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume		
2.1	Büro und Verwaltungsräume (ohne Kantinen und Nebenflächen)	1 Stpl. je 40 qm Hauptnutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr	1 Stpl. je 30 qm Hauptnutzfläche Mindestens 3 Stellplätze	75
2.3	Arztpraxen	1 Stpl. je 30 qm Hauptnutzfläche Mindestens 2 Stellplätze	50
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser unter 400 qm	1 Stpl. je 40 qm NF(V) Mindestens 2 Stellplätze	75
3.2	Läden, Waren- und Geschäftshäuser ab 400 qm	1 Stpl. je 40 qm NF(V) Verkaufsnutzfläche	90
4.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
4.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 qm Gastraumfläche	75
4.2	Gaststätten mit hoher Besucherfrequenz (Diskotheken, Pubs)	1 Stpl. je 20 qm Hauptnutzfläche Mindestens 3 Stellplätze	75
4.3	Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen etc.)	1 Stpl. je 20 qm Hauptnutzfläche Mindestens 3 Stellplätze	90
4.4	Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 6 Betten	75
5.	Gewerbliche Anlagen		
5.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 qm Hauptnutzfläche	15
5.2	Lagerräume, Ausstellungsräume	1 Stpl. je 100 qm Hauptnutzfläche	75
5.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs-/Reparaturstand	
5.4	Tankstellen mit Pflegestand	8 Stpl. je Pflegestand	
5.5	Kfz-Waschanlagen	5 Stpl. je Waschanlage	
6.	Versammlungsstätten		
6.1	Von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 5 Sitzplätze.	90
6.2	Sonstige (Kino, Schulaulen etc.)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	90
7.	Sportanlagen		
7.1	Fitnesscenter	1 Stpl. je 50 qm Sportfläche	
7.2	Sportplätze	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche	

Anlage 2 zur Stellplatzsatzung Oberschleißheim

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Fahrräder

Ziffer	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Minnimum
8.1	Wohnungen	1 FStpl. bis 50 qm Wohnfläche 2 FStpl. ab 50 qm Wohnfläche	
8.2	Büro und Verwaltungsräume	1 FStpl. je 120 qm Hauptnutzfläche	2 FStpl.
8.3	Verkaufsstätten	1 FStpl. je 80 qm Verkaufsnutzfläche	3 FStpl.
8.4	Gaststätten	1 FStpl. je 40 qm Nettogasträumfläche	4 FStpl.
8.5	Handwerksbetriebe	1 FStpl. je 350 qm Hauptnutzfläche	2 FStpl.
8.6	Museen/Ausstellungsflächen	1 FStpl. je 120 qm	3 FStpl.
8.7	Sportanlagen	1 FStpl. je 80 qm Sportfläche	6 FStpl.

Bekanntmachungsvermerk

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.09.2025 die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen von Kraftfahrzeugen beschlossen.

Die Änderungssatzung wurde am 29.09.2025 im Rathaus der Gemeinde Oberschleißheim, Freisinger Straße 15, 85764 Oberschleißheim zur Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 29.09.2025 angeheftet und am 14.10.2025 wieder entfernt.

Oberschleißheim, den 16.10.2025

Gemeinde Oberschleißheim



Maria Wichert
Sitzungsdienst