

**Lesefassung der durch die „Satzung zur 1. Änderung der
Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (1. GaStÄS) vom
11.09.2025“ geänderten „Satzung über die Herstellung von Garagen und
Stellplätzen (GaStS) vom 11.09.2008“**

Der Markt Oberstdorf erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007 S. 588) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. April 2007 (GVBl. S. 271)

folgende Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Oberstdorf. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen, die Aufstockung von Wohngebäuden, sowie der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Ist bei der Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten, sind die erforderlichen Stellplätze herzustellen.
- (2) Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und auf Dauer zur Verfügung zu halten.
Die Herstellung ist auch auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe zulässig, wenn dessen Benutzung auf Dauer für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

§ 3 Anzahl und Ermäßigung der Zahl der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach dem dieser Satzung als Anlage 1 beigefügten Stellplatzschlüssel. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser 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 1 zu ermitteln.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze:
 - a) Nur in der Fußgängerzone sind Ermäßigungen der Zahl an Stellplätzen zulässig. Dabei können bis zu 25 Prozent der notwendigen Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden. Für einen notwendigen Stellplatz werden 3 Abstellplätze für Fahrräder angerechnet, soweit diese auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks zu erreichen sind. § 4 Abs. 1 Satz

- 2 gilt entsprechend. Art. 46 Abs. 2 BayBO bleibt davon unberührt.
- b) Abweichend von Buchst. a ist eine Ermäßigung der Zahl an Stellplätzen innerhalb der Fußgängerzone dann nicht zulässig, wenn die für die betroffene Nutzungseinheit erforderliche Stellplatzzahl gleich 1 ist.

§ 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. Bei der Schaffung von Stellplätzen an öffentlichen Straßen dürfen öffentliche Parkplätze nicht verloren gehen.
- (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 durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) nur für innerhalb der Fußgängerzone gelegene Grundstücke abgelöst werden. 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. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde.
- (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) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei verfahrensfreien Bauvorhaben vor Baubeginn abzuschließen.
- (6) Der Ablösebetrag pro Stellplatz setzt sich zusammen aus 30 Prozent des jeweils aktuell am Bauort geltenden Bodenrichtwerts in €/m² x 20 m² zuzüglich pauschalierter Herstellungskosten von 5.000 €.
- (7) Die Fälligkeit des Ablösebetrags ergibt sich aus dem Ablösevertrag. Der Markt Oberstdorf ist im Einzelfall berechtigt, eine Sicherheitsleistung zu verlangen.

§ 5 Anforderungen an die Herstellung

§ 5.1 Zu- und Abfahrten

- (1) Vor der Garageneinfahrt ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge einzuhalten. Bei Personenkraftwagen beläuft sich dieser auf mindestens 5 m.
- (2) Die Zufahrtsbreite zu Stellplätzen und Garagen von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus darf je Grundstück 5 m nicht überschreiten.
- (3) Ausnahmsweise können auch Stellplätze, die im Grundriss senkrecht, schräg oder parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche (sog. Senkrecht-, Schräg- oder Längsparker) angeordnet sind, zugelassen werden. Dies ist nur zulässig, wenn die Stellplätze an einer öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg liegen.

§ 5.2 Stellplätze

- (1) Für die Abmessungen von offenen Stellplätzen gelten die Anforderungen von § 4 Abs. 1 und 2 der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die

Zahl der notwendigen Stellplätze“ (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 11 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- (2) Offene Stellplätze, die gemäß § 5.1 Abs. 3 von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anfahrbar sind (Senkrecht-, Schräg- und Längsparker), sind nach Maßgabe von Satz 2 einzugrünen.
Eine zusammenhängende Stellplatzreihe von mehr als zwei dieser offenen Stellplätze ist an ihrem Anfang und an ihrem Ende mit einem 0,70 m breiten Pflanzbeet entsprechend der Skizze 1 in Anlage 2 einzufassen. Die Anlage 2 ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Bepflanzung der Pflanzbeete muss durch standortgerechte Stauden oder Sträucher in einer Wuchshöhe zwischen 0,5 m und 1,20 m erfolgen.
- (3) Entstehen auf einem Grundstück mehr als sechs neue offene Stellplätze als zusammenhängende Stellplatzreihe, so ist diese durch standortgerechte Bäume zu gliedern. Dazu ist pro 4 Stellplätzen ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in einem Pflanzbeet zu setzen, das mindestens 1,50 m breit entsprechend der Skizze 2 in Anlage 2 herzustellen ist. Die hierfür zulässigen Baumarten sind in der als Anlage 3 beigefügten Pflanzliste bestimmt. Die Anlage 3 ist Bestandteil dieser Satzung. Die Zahl der nach Satz 2 zu pflanzenden Bäume ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden.

§ 5.3 Garagen

- (1) Für die Abmessungen von Stellplätzen in Garagen gelten die Anforderungen von § 4 Abs. 1 und 2 der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 11 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Sind für ein Vorhaben insgesamt mehr als 10 Stellplätze erforderlich, kann der Bau von unterirdischen Garagen im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 2 GaStellV verlangt werden. Dies gilt bei Erweiterung vorhandener Gebäude nur, wenn die im Bestand nicht überbaute Grundstücksfläche die Errichtung einer Tiefgarage zulässt.
- (3) Nicht überbaute Decken unterirdischer Garagen sind mit Rasen oder standortgerechten Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen.

§ 6 Abweichungen

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

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Regelungen dieser Ortssatzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen:

Anlage 1: Stellplatzschlüssel zu § 3

Anlage 2: Erläuternde Skizzen zu § 5.2 Abs. 2 + 3

Anlage 3: Pflanzliste zu § 5.2 Abs. 3