

**Satzung über die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung)**

Auf der Grundlage des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg in der Fassung vom 18.12.2007 (GVBl. I/07 [Nr. 19] S. 286) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14 [Nr. 32]), in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung vom 01.07.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen am 06.07.2017 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin.

**§ 2**

**Herstellungspflicht**

(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie von anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mittels Kraftfahrzeugen oder mittels Fahrräder zu erwarten ist, müssen Stellplätze nach Maßgabe von § 3 und § 4 hergestellt und jederzeit benutzbar gehalten werden.

(2) Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit andere baugesetzliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Ein Einstellplatz muss gemäß § 4 Abs. 1 der Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) mindestens 5 m lang und mindestens 2,30 m breit sein.

(3) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.

(4) Fahrradabstellplätze müssen direkt zugänglich sein und sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Laufradgröße und Reifenbreiten unterschiedliche Fahrradtypen stand sicher abgestellt werden können.

(5) Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Außentreppen mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein.

(6) Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die notwendigen Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

**§ 3**

**Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

(1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist anhand der Richtzahlen gemäß Absatz 3

entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.

(2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze kann erhöht oder gemindert werden, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.

(3)

Nr. Nutzungsarten                      Zahl der Stellplätze pro Einheit

1 Wohngebäude

1.1 Ein-/Zweifamilienhäuser

1 je Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach DIN 277

2 je Wohnung über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach DIN 277

1.2. Mehrfamilienhäuser

1 je Wohnung bis 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach DIN 277

1,5 je Wohnung über 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach DIN 277

1.3 Wochenend- und Ferienhäuser      1 je Wohnung

1.4 Kinder- und Jugendwohnheime      1 je 15 Betten

1.5 Altenwohnheime, Altenheime      1 je 10 Betten

1.6 Sonstige Wohnheime                      1 je 2 Betten

2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein

1 je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach DIN 277

2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigung-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)

1 je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach DIN 277

3 Verkaufsstätten

3.1 Läden, Geschäftshäuser

1 je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach DIN 277

3.2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. §11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 je 20 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen

4.1 Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren)

1 je 5 Sitzplätze

4.2 Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Filmtheater, Vortragssäle)

1 je 8 Sitzplätze

4.3 Kirchen

1 je 30 Sitzplätze

5 Sportstätten

5.1 Sportplätze (z.B. Trainingsplätze)

1 je 300 m<sup>2</sup> Sportfläche

5.2 Sportplätze mit Besucherplätzen

1 je 150 m<sup>2</sup> Sportfläche

5.3 Sportstadien mit Tribünen

1 je 15 Tribünenplätzen

5.4 Spiel- und Sporthallen

1 je 100 m<sup>2</sup> Hallenfläche

5.5 Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen

1 je 50 m<sup>2</sup> Hallenfläche

5.6 Spiel- und Sporthallen mit Tribünen

1 je 15 Tribünenplätzen

## 5.7 Freibäder und Freiluftbäder

1 je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche5.8 Hallenbäder 1 je 50 m<sup>2</sup> Hallenfläche

## 5.9 Hallenbäder mit Tribünen 1 je 15 Tribünenplätzen

## 5.10 Tennisplätze 2 je Spielfeld

## 5.11 Tennisplätze mit Tribünen 1 je 15 Tribünenplätzen

## 5.12 Minigolfplätze 6 je Minigolfanlage

## 5.13 Kegel-, Bowlingbahnen 4 je Bahn

5.14 Fitnesscenter 1 je 20 m<sup>2</sup> Sportnutzfläche

## 6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

## 6.1 Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser

1 je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche

## 6.2 Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe 1 je 3 Betten,

für zugehörigen Restaurantbetrieb: Zuschlag nach 6.1

## 6.3 Jugendherbergen 1 je 10 Betten

## 7 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

## 7.1 allgemein bildende Schulen 2 je Klasse

## 7.2 Berufsschulen, Berufsfachschulen 5 je Klasse

## 7.3 Fachschulen, Hochschulen 1 je 3 Studenten

## 7.4 Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen

1 je Belegkapazität 20 Plätze

## 7.5 Jugendfreizeitheimen und dergleichen

2 je Freizeiteinrichtung

## 8 Gewerbliche Anlagen

## 8.1 Handwerks- und Industriebetriebe

1 je 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach DIN 277

## 8.2 Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze

1 je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach DIN 277

## 8.3 Kraftfahrzeugwerkstätten

6 je Wartungs- oder Reparaturwerkstatt

## 8.4 Tankstellen mit Pflegeplätzen 10 je Pflegeplatz

## 8.5 Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage

5 je Waschanlage

## 8.6 Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung

3 je Waschplatz

## 8.7 Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße

5 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge

## 9 Verschiedenes

## 9.1 Kleingartenanlage 1 je 3 Kleingärten

9.2 Friedhöfe 1 je 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

## 9.3 Spiel- und Automatenhallen, sonstige Gasträume

1 pro 1 aufgestellten Spielautomaten

(4) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden, bei

Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

(5) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf unter Absatz 3 nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

(6) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.

(7) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.

(8) Die Absätze 1 bis 7 gelten entsprechend bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

## § 4

## Anzahl der Stellplätze für Fahrräder

(1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Fahrräder ist anhand der Richtzahlen gemäß Absatz 3 entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.

(2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze kann erhöht oder gemindert werden, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.

(3)

<u>Nr. Nutzungsarten</u>	<u>Zahl der Stellplätze pro Einheit</u>
--------------------------	---

## 1 Wohngebäude

## 1.1 Wohnung (ausgenommen in Ein- oder Zweifamilienhäusern)

1 Abstellplatz pro 40 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche

## 1.2 Kinder- und Jugendwohnheime

1 Abstellplatz je 2 Betten

## 1.4 Stationäre Einrichtung 1 Abstellplatz je 30 Betten

## 1.5 Besondere Wohnformen für alte und betreuungsbedürftige Menschen nach jeweiligem Einzelfall

## 2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Praxisräumen

## 2.1 Büro, Verwaltung

1 Abstellplatz je 120 m<sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche nach DIN 277

## 2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr: Schalter -, Abfertigungs -, Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen

1 Abstellplatz je 90 m<sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche nach DIN 277

## 3 Verkaufsstätten

3.1 Läden bis einschließlich 400 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche1 Abstellplatz je 75 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche nach DIN 277

3.2 Läden über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, großflächige Einzelhandelsbetriebe

1 Abstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche nach DIN 277

3.3 Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

1 Abstellplatz je 200 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche nach DIN 277

4 Versammlungsstätten, Kirchen

4.1 Versammlungsstätte

Örtliche Bedeutung:

1 Abstellplatz je 10 Besucherinnen/Besucher

Überörtliche Bedeutung:

1 Abstellplatz je 30 Besucherinnen/Besucher

(Bemessung der Besucherinnen und Besucher über die Flächen entsprechend der Versammlungsstättenverordnung (BbgVStättV))

4.2 Gemeindekirche, Gebetshaus

1 Abstellplatz je 20 Besucherplätze

4.3 Kirchen von überörtlicher Bedeutung

1 Abstellplatz je 30 Besucherplätze

5 Sportstätten

5.1 Sportplätze

1 Abstellplatz je 250 m<sup>2</sup> Sportfläche

5.2 Turn- und Sporthalle

1 Abstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Sportnutzfläche

5.3 Freibad und Freiluftbad

1 Abstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

5.4 Hallenbad

1 Abstellplatz je 10 Kleiderablagen

5.5 Tennisplatz

1 Abstellplatz je 1 Spielfeld

5.6 Minigolfplatz

6 Abstellplätze je Minigolfanlage

5.7 Kegel- und Bowlingbahn

1 Abstellplatz je Bahn

5.9 Fitnesscenter

1 Abstellplatz je 20 m<sup>2</sup> Sportnutzfläche nach DIN 277

5.10 Sauna (gewerblich)

1 Abstellplatz je 50 m<sup>2</sup> Saunafläche

6 Gaststätte, Beherbergungsbetriebe und Krankenanstalten

6.1 Gaststätte

1 Abstellplatz je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche

Freischankfläche, soweit größer als 40 m<sup>2</sup> und größer als die zugehörige anzurechnende Nutzfläche der Gaststätte

1 Abstellplatz je 20 m<sup>2</sup> Freischankfläche

Kantine bei ausschließlicher Nutzung durch die Beschäftigten kein eigener Stellplatzbedarf

6.2 Hotel, Pension, Kurheim und andere Beherbergungsbetriebe

1 Abstellplatz je 30 Betten zuzüglich Zuschlag nach Ziff. 6.1 für zugehörigen Restaurationsbetrieb

6.3 Jugendherberge

1 Abstellplatz je 10 Betten

7 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

7.1 allgemeinbildende Schulen, Berufsschule, Berufsfachschule

10 Abstellplätze je 1 Klasse

7.2 Förderschulen für Behinderte

5 Abstellplätze je 1 Klasse

7.3 Fachschulen/ Hochschulen

1 Abstellplatz je 5 Studenten

7.4 Berufsbildungswerk, Ausbildungswerkstatt und Ähnliches

1 Abstellplatz je 10 Auszubildende/ Schülerinnen und Schüler

Schulsporthalle, Schulschwimmhalle, Schulaula, Schulmensa, Schulfreisportanlage; Bei Wechselnutzung mit dem Schulbetrieb keine eigene Anforderung

8 Tageseinrichtungen

8.1 Jugendfreizeitheim und dergleichen

1 Abstellplatz je 30 m<sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche

8.2 Alten- und Servicezentrum

1 Abstellplatz je 40 m<sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche nach DIN 277

8.3 Tageseinrichtungen für Kinder wie Kindergarten, Kindertagesstätte, Kooperationseinrichtung (Haus für Kinder), Kinderkrippe

2 Abstellplätze je Gruppe

9 Gewerbliche Anlagen

9.1 Handwerks- und Industriebetrieb

1 Abstellplatz je 150 m<sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche nach DIN 277

9.2 Lagerraum, Lagerplatz

1 Abstellplatz je 1.000 m<sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche nach DIN 277

9.3 Ausstellungshalle, -platz

1 Abstellplatz je 150 m<sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche nach DIN 277

9.4 Kraftfahrzeugwerkstatt

0,2 Abstellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand

9.5 Tankstelle

1 Abstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche nach DIN 277

9.6 Automatische Kfz-Waschstraße Kein Abstellplatz

9.7 Kfz-Waschplatz zur Selbstbedienung Kein Abstellplatz

10 Verschiedenes

10.1 Kleingartenanlage

1 Abstellplatz pro 4 Kleingärten

10.2 Friedhof

1 Abstellplatz pro 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens 10 Abstellplätze

10.3 Spiel- und Automatenhalle, Videokabinen, sonstige Vergnügungstätten

1 Abstellplatz je 20 m<sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche nach DIN 277

**§ 5****Stellplatzablöseverträge**

- (1) Die Herstellungspflicht für Stellplätze für Kraftfahrzeuge kann auf Antrag für den nach §§ 34, 33 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubaren Bereich durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn dies aus verkehrlichen oder städtebaulichen Gründen vertretbar ist. Dazu ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.
- (2) Der oder die Verpflichtende hat keinen Anspruch darauf, die Stellplatzpflicht durch Zahlung eines Geldbetrages abzulösen. Ob oder in welchem Umfang die erforderlichen Stellplätze abgelöst werden, entscheidet die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin nach eigenem Ermessen selbst und allein, ohne von der unteren Bauaufsichtsbehörde abhängig zu sein.
- (3) Die Höhe des Ablösebetrages je Stellplatz für Kraftfahrzeuge beträgt 2.896 €.
- (4) Eine Ablösung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen ist grundsätzlich nicht erlaubt.
- (5) Eine Ablösung für die Herstellungspflicht von Stellplätzen für Fahrräder ist nicht vorgesehen.

**§ 6****Sicherheitsleistung, Vollstreckungsunterwerfung**

Leistet der Bauherr bei Abschluss des Stellplatzablösevertrages nicht Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstituts, darf der Stellplatzablösevertrag seitens der Gemeinde nur unterzeichnet werden, wenn sich der Bauherr der sofortigen Vollstreckung aus dem Stellplatzablösevertrag unterwirft.

**§ 7****Inkrafttreten; Übergangsregelung**

- (1) Die Satzung tritt am 01.08.2017 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen vom 09.12.2004 außer Kraft.
- (3) Die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung eingeleiteten Verfahren nach Brandenburgischer Bauordnung sind nach den bis zum Inkrafttreten geltenden Regelungen der bisherigen Satzung fortzuführen; die materiellen Regelungen dieser Satzung sind jedoch anzuwenden, soweit diese für die Bauherrin oder den Bauherrn günstiger sind.

Neuenhagen bei Berlin, den 07.07.2017

Jürgen Henze  
Bürgermeister