

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) vom 29.10.2020

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. 1 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl. I/19 [Nr. 38]), in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen am 29.10.2020 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 werden. Die Errichtung der Stellplätze hat den Anforderungen der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu genügen.

(2) Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit andere baugesetzliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Ein Einstellplatz muss mindestens 5 m lang und mindestens 2,30 m breit sein.

(3) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5 m² 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 4 entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln und durch Auf- und Abrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.

Werden zusammenhängende Stellplatzanlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung separat zu ermitteln. Steht die Summe der ermittelten Stellplätze im Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, weil die Stellplätze zu verschiedenen Tageszeiten genutzt werden, so kann die Anzahl der erforderlichen Stellplätze reduziert werden. Dabei ist der höchste Stellplatzbedarf einer Nutzungseinheit oder die Summe von mehreren zur gleichen Zeit genutzten Einheiten maßgebend. Stellplätze für Wohnungen bleiben davon unberührt.

(2) Bei Gebäuden mit mehreren abgeschlossenen Wohn- und/oder Geschäftseinheiten sind die erforderlichen Stellplätze zu addieren.

(3) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze kann erhöht oder gemindert werden, wenn verkehrliche, wirtschaftliche und städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und Stellplätze für die allgemeine Benutzung in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

(4) Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr. Nutzungsarten Zahl der Stellplätze pro Einheit

1 Wohngebäude

1.1 Ein-/Zweifamilienhäuser

1 Stellplatz je Wohnung bis 75 m² Gesamtwohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)

2 Stellplätze je Wohnung über 75 m² Gesamtwohnfläche nach WoFIV

1.2. Mehrfamilienhäuser

1 Stellplatz je Wohnung bis 75 m² Gesamtwohnfläche nach WoFIV

2 Stellplätze je Wohnung über 75 m² Gesamtwohnfläche nach WoFIV

1.3 Wochenend- und Ferienhäuser

1 Stellplatz je Wohnung

1.4 Kinder- und Jugendwohnheime

1 Stellplatz je 15 Betten

1.5 Altenwohnheime, Altenheime

1 Stellplatz je 10 Betten

1.6 Sonstige Wohnheime und Tagespflege

1 Stellplatz je 10 Betreuungsplätze

2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume

2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein

1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche nach DIN 277

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

1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche nach DIN 277

3 Verkaufsstätten

3.1 Läden, Geschäftshäuser

1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche nach DIN 277

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

1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche

4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen

4.1 Versammlungsstätten (Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Kinos, Vortragsäle, u.ä.)

1 Stellplatz je 8 Sitzplätze

4.2 Gemeindegemeindekirche, Gebetshaus

1 Stellplatz je 30 Sitzplätze

4.3 Kirchen von überörtlicher Bedeutung

1 Stellplatz je 8 Sitzplätze

5 Sportstätten

5.1 Sportplätze (z.B. Trainingsplätze)

1 Stellplatz je 500 m² Sportnutzfläche

5.2 Sportplätze mit Besucherplätzen

1 Stellplatz je 300 m² Sportnutzfläche

5.3 Sportstadien mit Tribünen

1 Stellplatz je 20 Tribünenplätzen

5.4 Spiel- und Sporthallen

1 Stellplatz je 200 m² Sportnutzfläche

5.5 Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen

1 Stellplatz je 100 m² Hallenfläche

5.6 Spiel- und Sporthallen mit Tribünen

1 Stellplatz je 20 Tribünenplätzen

5.7 Freibäder und Freiluftbäder

1 Stellplatz je 300 m² Grundstücksfläche

5.8 Hallenbäder

1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen

5.9 Hallenbäder mit Tribünen

1 Stellplatz je 15 Tribünenplätzen

5.10 Tennisplätze

2 Stellplätze je Spielfeld

5.11 Tennisplätze mit Tribünen

1 Stellplatz je 15 Tribünenplätzen

5.12 Minigolfplätze

10 Stellplätze je Minigolfanlage (bis 18 Loch)

5.13 Kegel-, Bowlingbahnen

4 Stellplätze je Bahn

5.14 Fitnesscenter

1 Stellplatz je 20 m² Sportnutzfläche

5.15 Saunabäder

2 Stellplätze je 30 m² Saunafläche

5.16 Golfplätze

3 Stellplätze je Golfbahn (18 Loch)

6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

6.1 Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser

1 Stellplatz je 10 m² Gastraumfläche

6.2 Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe

1 Stellplatz je 3 Betten, für zugehörigen Restaurantbetrieb: Zuschlag nach 6.1

6.3 Jugendherbergen

1 Stellplatz je 10 Betten

7 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

7.1 Grund-, Oberschulen

1 Stellplatz je Klasse

7.2 Sonstige allgemeinbildende Schulen (z.B. Gymnasien)

2 Stellplätze je Klasse

7.3 Förderschulen

1 Stellplatz je Klasse

7.4 Berufsschulen, Berufsfachschulen

5 Stellplätze je Klasse

7.5 Fachschulen, Hochschulen

1 Stellplatz je 3 Studenten

7.6 Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen

1 Stellplatz je Belegkapazität 20 Plätze

7.7 Jugendfreizeitheime u.ä.

1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche nach DIN 277

8 Gewerbliche Anlagen

8.1 Handwerks- und Industriebetriebe

1 Stellplatz je 60 m² Nutzfläche nach DIN 277

8.2 Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze

1 Stellplatz je 100 m² Nutzfläche nach DIN 277

8.3 Ausstellungs- und Verkaufsplätze

1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche nach DIN 277

8.4 Kraftfahrzeugwerkstätten

5 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand

8.5 Tankstellen mit Autopflegeplätze

4 Stellplätze je Pflegeplatz

8.6 Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage

3 Stellplätze je Waschanlage

8.7 Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung

3 Stellplätze je Waschplatz

8.8 Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße

5 Stellplätze je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge

9 Verschiedenes

9.1 Kleingartenanlage

1 Stellplatz je 3 Kleingärten

9.2 Friedhöfe

1 Stellplatz je 2000 m² Grundstücksfläche

9.3 Spiel- und Automatenhallen, sonstige Gasträume

1 Stellplatz pro 1 aufgestellten Spielautomaten

(5) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf unter Absatz 4 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) Richtzahlen für den Radstellplatzbedarf

Nr. Nutzungsarten Zahl der Radstellplätze pro Einheit

1 Wohngebäude

1.1 Wohnung (ausgenommen in Ein- oder Zweifamilienhäusern)

1 Radstellplatz pro 40 m² Gesamtwohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)

1.2 Kinder- und Jugendwohnheime

1 Radstellplatz je 2 Betten

1.3 Wochenend- und Ferienhäuser

1 Radstellplatz je 2 Betten

1.4 Altenwohnheime, Altenheime

1 Radstellplatz je 10 Betten

1.5 Sonstige Wohnheime und Tagespflege

1 Radstellplatz je 10 Betreuungsplätze

2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Praxisräumen

2.1 Büro, Verwaltung

1 Radstellplatz je 120 m² anzurechnende Nutzfläche nach DIN 277

2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen

1 Radstellplatz je 90 m² anzurechnende Nutzfläche nach DIN 277

3 Verkaufsstätten

3.1 Läden, Geschäftshäuser bis einschließlich 400 m² Verkaufsfläche

1 Radstellplatz je 75 m² Nutzfläche nach DIN 277

3.2 Läden, Geschäftshäuser über 400 m² Verkaufsfläche

1 Radstellplatz je 100 m² Nutzfläche nach DIN 277

3.3 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

1 Radstellplatz je 100 m² Verkaufsfläche

4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen

4.1 Versammlungsstätten (Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Kinos, Vortragssäle, u.ä.)

1 Radstellplatz je 30 Sitzplätze

4.2 Gemeindegemeindekirche, Gebetshaus

1 Radstellplatz je 20 Sitzplätze

4.3 Kirchen von überörtlicher Bedeutung

1 Radstellplatz je 30 Sitzplätze

5 Sportstätten

5.1 Sportplätze

1 Radstellplatz je 250 m² Sportnutzfläche

5.2 Ziel- und Sporthallen

1 Radstellplatz je 100 m² Sportnutzfläche

5.3 Freibad und Freiluftbad

1 Radstellplatz je 100 m² Grundstücksfläche

5.4 Hallenbäder

1 Radstellplatz je 10 Kleiderablagen

5.5 Tennisplätze

1 Radstellplatz je 1 Spielfeld

5.6 Minigolfplätze

6 Radstellplätze je Minigolfanlage

5.7 Kegel- und Bowlingbahnen

1 Radstellplatz je Bahn

5.9 Fitnesscenter

1 Radstellplatz je 20 m² Sportnutzfläche nach DIN 277

5.10 Saunabäder

1 Radstellplatz je 50 m² Saunafläche

5.11 Golfplätze

1 Radstellplatz je 3 Golfbahnen (18 Loch)

6 Gaststätte und Beherbergungsbetriebe

6.1 Gaststätten Diskotheken, Vereineheime, Clubhäuser

1 Radstellplatz je 10 m² Gastraumfläche

6.2 Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe

1 Radstellplatz je 30 Betten zuzüglich Zuschlag nach Ziff. 6.1 für zugehörigen Restaurantbetrieb

6.3 Jugendherbergen

1 Radstellplatz je 10 Betten

7 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

7.1 Grund-, Oberschulen

10 Radstellplätze je 1 Klasse

7.2 Sonstige allgemein bildende Schulen

(z.B. Gymnasien)

10 Radstellplätze je Klasse

7.3 Förderschule

1 Radstellplatz je Klasse

7.4 Berufsschulen, Berufsfachschulen

10 Radstellplätze je Klasse

7.5 Fachschulen/ Hochschulen

1 Radstellplatz je 5 Studenten

7.6 Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen

2 Radstellplätze je Belegkapazität 20 Plätze

7.7 Jugendfreizeitheime u.ä.

1 Radstellplatz je 30 m² Nutzfläche nach DIN 277

8 Gewerbliche Anlagen

8.1 Handwerks- und Industriebetriebe

1 Radstellplatz je 150 m² anzurechnende Nutzfläche nach DIN 277

8.2 Lagerräume, Lagerplätze

1 Radstellplatz je 1.000 m² anzurechnende Nutzfläche nach DIN 277

8.3 Ausstellungshallen, -plätze

1 Radstellplatz je 150 m² anzurechnende Nutzfläche nach DIN 277

8.4 Kraftfahrzeugwerkstätten

0,2 Abstellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand

8.5 Tankstellen

1 Radstellplatz je 100 m² Verkaufsnutzfläche nach DIN 277

8.6 Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage

Kein Radstellplatz

8.7 Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung

Kein Radstellplatz

9 Verschiedenes

9.1 Kleingartenanlage

1 Radstellplatz pro 4 Kleingärten

9.2 Friedhöfe

1 Radstellplatz pro 1.500 m² Grundstücksfläche, mindestens 10 Abstellplätze

9.3 Spiel- und Automatenhalle, Videokabinen, sonstige Vergnügungsstätten

1 Radstellplatz je 20 m² 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) Der Ablösebetrag je Stellplatz für Kraftfahrzeuge ist die Summe aus dem jeweils geltenden Bodenrichtwert für das Grundstück auf Grundlage der Bewertung des Gutachterausschusses (Stichtag 31.12. des Vorjahres) und den durchschnittlichen jährlich ermittelten Herstellungskosten im Straßenbau auf der Grundlage der gemeindlichen Ausschreibungsergebnisse für 11,5 m² Parkfläche.

(4) 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 oder Vergleichbares 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 30.11.2020 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 06.07.2017, Inkrafttreten 01.08.2017, 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 30.10.2020

Ansgar Scharnke

Bürgermeister