

S a t z u n g
der Stadt Ludwigsfelde über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen
für Fahrzeuge aller Art und die Ablösung von Stellplätzen
(Stellplatzsatzung)

Auf der Grundlage des § 81 Abs. 4 und des § 43 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I/03 S.210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 19. Dezember 2005 (GVBl I/Nr.22/S.267; 21.12.2005) i.V.m. § 5 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I/01 S.154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenführung von überörtlicher Prüfung und allgemeiner Kommunalaufsicht sowie zur Änderung des Landesrechnungshofgesetzes und anderer Gesetze vom 22. Juni 2005 (GVBl. I/05 S.210) hat die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in ihrer Sitzung am 24.01.2006 folgende Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher und rechtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gemeindegebiet der Stadt Ludwigsfelde mit den dazugehörigen Ortsteilen. Die in Bebauungsplänen und sonstigen örtlichen Satzungen getroffenen Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen werden von den Bestimmungen dieser Satzung nicht berührt.

§ 2
Definition – Begrifflichkeiten

(1) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen.

(2) Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Teilweise oder vollständig überdeckte Stellplätze (Carports) sind im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung als Garagen zu betrachten.

§ 3
Herstellungspflicht

(1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen sowie sonstigen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen oder sonstigen Fahrzeugen zu erwarten ist, müssen notwendige Stellplätze in ausreichender Anzahl hergestellt werden.

(2) Für Anlagen mit regelmäßigem An- oder Abfahrverkehr durch LKW ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für LKW herzustellen.

(3) Für Anlagen, bei denen Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist eine ausreichende Anzahl von Busstellplätzen herzustellen.

(4) Für Anlagen, bei denen ein Verkehr von einspurigen Fahrzeugen (z.B. Motorräder) zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen.

(5) Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck geeignet und rechtlich gesichert ist. Die rechtliche Sicherung ist nach Anwendung des § 65 Brandenburgische Bauordnung zu gewährleisten.

§ 4
Ermittlung des Stellplatzbedarfes

(1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach den in der Anlage festgelegten Richtzahlen zu ermitteln. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den konkreten Verhältnissen im Einzelfall bzw. dem tatsächlichen Bedarf unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für die Nutzungsart mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln. Die Vergleichbarkeit in diesem Sinne stellt die Gemeinde fest. Ausreichend im Sinne des § 3 Abs. 1 bis 4 ist die Abdeckung des Stellplatzbedarfes in Spitzenbelastungszeiten der baulichen oder sonstigen Anlage.

(3) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Eine wechselseitige Inanspruchnahme kann bei zeitlich ständig getrennter Nutzung angerechnet werden.

§ 5 Herstellungsmerkmale

(1) Die Stellplätze und Garagen sind entsprechend der gültigen DIN und nach den Regeln der Technik herzustellen. Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung.

(2) Für jeden einzelnen Stellplatz muss jederzeit eine ungehinderte Zufahrt gewährleistet sein.

§ 6 Zulassung von Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach § 60 Brandenburgische Bauordnung zugelassen werden. Die Anzahl der Stellplätze gemäß § 4 kann erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern und zulassen. Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.

§ 7 Ablösung

Die Herstellungspflicht kann auf Antrag durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 43 Absatz 3 der Brandenburgischen Bauordnung durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung der notwendigen Stellplätze aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht möglich ist und wenn der Verzicht auf Stellplätze aus verkehrstechnischen oder städtebaulichen Gründen vertretbar ist. Ein Ablöseanspruch besteht nicht. Über den Antrag entscheidet die Stadt Ludwigsfelde.

§ 8 Höhe des Ablösebetrages

Der zu zahlende Betrag je abzulösenden Stellplatz ergibt sich aus den durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für 25 m² Stellplatz inklusive Bewegungsfläche. Die Grunderwerbskosten ergeben sich aus dem jeweils aktuellen Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Teltow Fläming multipliziert mit 25 m².

Die Herstellungskosten ergeben sich aus dem durchschnittlichen Herstellungspreis in Höhe von 2.250 €.

Ablösesumme in € =

Anzahl der Stellplätze x Bodenrichtwert x 25 m² + Herstellungskosten x Anzahl der Stellplätze

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 79 (3) Brandenburgische Bauordnung handelt, wer

- a) entgegen § 3 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet oder nutzt, ohne Garagen oder Stellplätze in ausreichender Zahl entsprechend den Vorgaben dieser Satzung hergestellt zu haben;
- b) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Garagen oder Stellplätzen in ausreichender Zahl entsprechend den Vorgaben dieser Satzung hergestellt zu haben;
- c) Stellplätze oder Garagen, die nach Vorschrift dieser Satzung hergestellt wurden oder vorhandene nach dieser Satzung erforderliche Stellplätze zweckentfremdet nutzt, rückbaut oder so verändert, dass die uneingeschränkte Nutzung nicht mehr gewährleistet ist;
- d) einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung zuwiderhandelt, die aufgrund dieser Satzung erlassen worden ist und die auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

§ 10 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Ludwigfelde über die Festlegung der Gemeindegebietszonen und der Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze (Ablösesatzung) vom 21.11.1996 außer Kraft.

Ludwigfelde, 07.02.2006

i. V. Frank Gerhard
Erster Beigeordneter

Anlage zur Stellplatzsatzung (§ 4 Abs. 1)

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für KFZ
1	Wohngebäude	
	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser; (auch EFH in Reihenhäuseranlagen)	2 je Wohnung
1.1	Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	1,5 je Wohnung *
1.2	Altenwohnungen / Gebäude mit Senioren- wohnungen 4 bis 6 WE 7 bis 9 WE usw.	1 je 3 Wohnungen ** 2 3 usw.
1.3	Wochenend- u. Ferienhäuser	1 je Wohneinheit
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten, jedoch mindestens 4
1.5	Schülerwohnheime und Internate	1 je 4 Betten
1.6	Studenten-, Arbeitnehmerwohnheime, sonstige Wohnheime (außer Schüler)	1 je 2 Betten
1.7	Altenpflegeheime, Altenheime, Behinderten- heime	1 je 10 Betten
1.8	Asylbewerberwohnheime und –unterkünfte	1 je 10 Betten, jedoch mindestens 3
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr, (z. B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungs- räume, Postfilialen, Arztpraxen, Kanzleien)	1 je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3
3	Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziffer 11.2)	
3.1	Läden, Einzelhandelsgeschäfte	1 je 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 je Laden
3.2	Supermärkte (bis 800 qm Verkaufsnutzfläche); Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 je 20 m ² Verkaufsnutzfläche

3.3	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 je 40 m ² Verkaufsnutzfläche
3.4	Kioske und Imbissstände	1 je 40 m ² Verkaufsnutzfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen; Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 5 Sitzplätze 1 je 5 Stehplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 je 8 Besucherplätze
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 je 30 Sitzplätze
5	Sportstätten	
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 je 300 m ² Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 je 10 Besucherplätze
5.3	Spiel-, Turn- u. Sporthallen	1 je 100 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 je 10 Besucherplätze
5.4	Tanz-, Ballet-, Fitness- und Sportschulen	1 je 20 m ² Sportfläche
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m ² Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder und Saunabäder	1 je 10 Kleiderablagen, 1 je 15 Besucherplätze
5.7	Tennisplätze	4 je Spielfeld, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze
5.8	Golfplätze	5 je Loch
5.9	Minigolfplätze	6 je Anlage
5.10	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
5.11	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze	1 je 3 Boote

5.12	Tribünenanlagen in Sportstätten	1 je 10 Tribünenplätze
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Bistros u. ä.	1 je 10 m ² Gastraumfläche
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielcasinos, Automatenhallen,	1 je 10m ² Gastraumfläche
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 2 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1
6.4	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7	Krankenhäuser	
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 je 5 Betten
7.2	Pflegeheime	1 je 10 Betten
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Grundschulen, Sonderschulen; Hauptschulen	1 je 25 Schüler/innen
8.2	sonst. allgemeinbildende Schulen, weiterführende Schulen (Gymnasien, Gesamt- und Realschulen)	1 je 20 Schüler/innen,
8.3	Berufsschulen	1 je 15 Schüler/innen
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 je 5 Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergl.	1 je Gruppenraum, mind. 6 Stellplätze
8.6	Jugendfreizeittreffs und dergl.	1 je 30 m ² Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze
9	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m ² Nutzfläche

9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m ² Nutzfläche
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen, KFZ Servicebereiche,	5 je Pflegeplatz
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	4 je Waschanlage
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 je Waschplatz
10	Verschiedenes	
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 je 3 Nutzungseinheiten
10.2	Friedhöfe	1 je 1250 m ² Grundstücksfläche
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 je 250 m ² Nutzfläche
11	Anwendungsbestimmungen	
11.1	Bei der Nutzflächenberechnung bleiben Nebenräume außer Betracht.	
11.2	Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen (DIN 277).	
11.3	* bei der Ermittlung der Mindestanzahl der Stellplätze ist auf ganze Zahlen aufzurunden. ** Bemessung gilt für je 3 angefangene Wohnungen	