

## **Satzung der Gemeinde Eichwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)**

Aufgrund der §§ 3 und 28 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, , [Nr. 18], S. 6), in der jeweils geltenden Fassung, und in Verbindung mit § 87 Abs. 4 und 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18], in der jeweils geltenden Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichwalde in ihrer Sitzung am 14.05.2024 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Eichwalde.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für die Ermittlung der Anzahl und Herstellung der notwendigen Stellplätze und notwendigen Abstellplätze für Fahrräder bei der Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Fahrzeugen (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) zu erwarten ist.

### **§ 3 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze**

- (1) Bei der Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Fahrzeugen (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) zu erwarten ist, müssen auf dem eigenen Grundstück die notwendigen Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden. Hierbei ist § 49 BbgBO zu beachten.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 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.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) 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.

### **§ 4 Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Abstellplätze für Fahrräder**

- (1) Die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder erfolgt anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277-1:1987-06 zu ermitteln.
- (3) Der Abstellplatz für Fahrräder muss bei einer ebenerdigen Aufstellung mindestens 2,70 m lang und 0,75 m breit sein. Bei einer höhenversetzten Anordnung der Abstellplätze durch ein Ordnungssystem genügt eine Breite von 0,50 m, sofern eine benutzergerechte Handhabung des Systems nachgewiesen wird.
- (4) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln und zu addieren. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze oder Abstellplätze für

Fahrräder zulässig. Dazu ist im Rahmen eines Nutzungskonzeptes die tatsächliche Stellplatzbelegung darzustellen. Es muss rechtlich gesichert sein, dass sich Mehrfachnutzungen zeitlich nicht überschneiden. Bei Mehrfachnutzungen ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend. Für Wohnnutzungen notwendige Stellplätze oder notwendige Abstellplätze für Fahrräder dürfen nicht für eine Mehrfachnutzung angerechnet werden.

- (5) Die Zahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Abstellplätze für Fahrräder je Baugrundstück ist durch mathematische Rundung auf die nächste ganze Zahl zu ermitteln.
- (6) Bei der Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung einer vorhandenen baulichen Anlage kann der Bestand an vorhandenen (wenn der Zustand den technischen Normen entspricht) oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen oder notwendigen Stellplätzen für Fahrräder angerechnet werden.
- (7) Bei baulichen Anlagen gemäß § 50 Abs. 2 und 3 BbgBO muss eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für die Kraftfahrzeuge behinderter Menschen entsprechend dem Bedarf errichtet werden. Der Bedarf ist aus dem Nutzungskonzept zu ermitteln. Grundsätzlich ist aber mindestens ein Stellplatz für die Kraftfahrzeuge behinderter Menschen zu errichten.

## **§ 5 Ablösung**

Die mit dieser Satzung geregelte Herstellungspflicht für Stellplätze und für Abstellplätze für Fahrräder kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Eichwalde und dem Bauherren nach § 49 Abs. 3 der BbgBO durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden. Die Höhe des Ablösebetrages bemisst sich nach der Satzung der Gemeinde Eichwalde über die örtliche Bauvorschrift zur Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzablösesatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 6 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen für Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen. Ein entsprechendes Nutzungskonzept muss die Abweichung von den Richtzahlen begründen.
- (2) Eine Minderung von Stellplätzen von höchstens 20 Prozent kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 Metern fußläufiger Entfernung von den Haltestellen regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist. Regelmäßig verkehrt ein Personennahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten verkehrt. Dies gilt nicht für § 4 Abs. 6 der Satzung.
- (3) Wird in einem Nutzungskonzept nachgewiesen, dass mehr Abstellplätze für Fahrräder als Stellplätze durch die Inanspruchnahme erforderlich sind, kann eine Abweichung von den Richtzahlen für Stellplätze begründet sein und eine Minderung der Stellplätze von höchstens 20 Prozent zugelassen werden. § 87 Abs. 4 Brandenburgischer Bauordnung gilt entsprechend.
- (4) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 49 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.
- (5) Eine Minderung von Abstellplätzen für Fahrräder ist ausgeschlossen.

## **§ 7 Größe und Ausstattung**

- (1) Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Im Übrigen gilt die Brandenburgische Verordnung über den Bau von Garagen und Stellplätzen und den Betrieb von Garagen (Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung - BbgGStV) vom 8. November 2017 (GVBl.II/17, [Nr. 61]), in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Abstellplätze für Fahrräder müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein. Soweit die Abstellplätze für Fahrräder in Kellern oder Tiefgaragen nachgewiesen werden, muss entweder eine ausreichend dimensionierte befahrbare Rampe oder eine Treppe mit seitlicher Rampe vorhanden sein.
- (3) Bei der Errichtung von Stellplätzen und von Abstellplätzen für Fahrräder ist gemäß §§ 3 und 4 Nr. 28 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde vom 2. August 2001 (GVBl.II/01, [Nr. 16], S.522), in der jeweils gültigen Fassung das Verwenden

von wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschbaren Stoffen (z. B. Schlacke, Bauschutt, Teer) verboten. Die Befestigung der Stellplätze und Abstellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen, die einen Grünanteil von mindestens ein Drittel der Fläche haben, vorzunehmen.

#### **§ 8 Vorrang von planungsrechtlichen Satzungen bzw. Satzungen nach dem Baugesetzbuch**

Weitergehende Festsetzungen in bauplanungsrechtlichen Satzungen bzw. Satzungen nach dem Baugesetzbuch bleiben unberührt.

#### **§ 9 In - Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Satzung der Gemeinde Eichwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 07.11.2005 tritt außer Kraft.

Eichwalde, 15.05.2024

gez. Jörg Jenoch  
Bürgermeister

## Anlage 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

lfd. Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche 2 je Wohnung über 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche	3 je Wohnung bis 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche 4 je Wohnung über 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
1.2	Altenwohnungen	1 je 6 Wohnungen	1 je 6 Wohnungen
1.3	Kinder- und Jugendwohnheime, Internate	1 je 15 Betten	3 je 15 Betten
1.4	Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderungen	1 je 10 Betten	1 je 10 Betten
1.5	sonstige Wohnheime	1 je 4 Betten	2 je 4 Betten
1.6	Auszubildendenwohnungen	1 je 4 Wohnungen bis 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je Wohnung bis 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche	3 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (u.a. Arztpraxen, Beratungsräume)	1 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche	3 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Verkaufsstätten bis 500 m <sup>2</sup>	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche	3 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	3 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
4.	Versammlungsstätten (außer Sport und Gaststätten)		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 10 Besucherplätze	2 je 10 Besucherplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten	1 je 15 Besucherplätze	2 je 15 Besucherplätze
4.3	Kirchen und andere Gotteshäuser	1 je 30 Besucherplätze	2 je 30 Besucherplätze
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	3 je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	4 je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.3	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche	3 je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4	Sportstätten nach 5.1 bis 5.3 mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.5	1 je 15 Besucherplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.5
5.5	Tribünenanlagen in Sportstätten	1 je 10 Tribünenplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.5	2 je 10 Tribünenplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.5
5.6	Kegel-, Bowlingbahnen	2 je Bahn	3 je Bahn
5.7	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 je 5 Bootsliegeplätze oder 5 Boote	3 je 5 Bootsliegeplätze oder 5 Boote
6.	Gaststätten und		

	Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser oder Ähnliches	1 je 20 m <sup>2</sup> Gastraumfläche	2 je 20 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 3 Betten	2 je 3 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	2 je 10 Betten
7.	Krankenanstalten		
7.1	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 5 Betten	0,5 je 5 Betten
7.2	Altenpflegeheime	1 je 15 Betten	0,5 je 15 Betten
8.	Bildungseinrichtungen		
8.1	Grund-, Ober-, Gesamtschulen und Gymnasium	0,5 je Klasse	10 je Klasse
8.2	Sonstige allgemein bildende Schulen	5 je Klasse	2 je Klasse
8.3	Berufsschulen, Berufsfachschulen	2 je Klassen	2 je 10 Schüler
8.4	Fachschulen, Hochschulen	1 je 10 Schüler/ Studenten	2 je 10 Schüler/ Studenten
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum	5 je Gruppenraum
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 je Freizeiteinrichtung	2 je Freizeiteinrichtung
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	3 je Wartungs- und Reparaturstand	1 je Wartungs- und Reparaturstand
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 je Pflegeplatz	1 je Pflegeplatz
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage	1 je Waschanlage
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze mit Selbstbedienung	3 je Waschplatz	3 je Waschplatz
10.	Verschiedenes		
10.1	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche	2 je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche
10.2	sonstige unter 1.1 bis 10.1 nicht genannte Nutzungen	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche	2 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche