

## **Stellplatzsatzung der Stadt Teltow**

Aufgrund des § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 18]) i.V.m. § 81 Abs. 4 und 5 der BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow am 24. Juni 2015 die nachstehende Satzung über die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze für Kfz, über die Zahl der erforderlichen notwendigen Fahrradstellplätze sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Kraftfahrzeugstellplätze beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Teltow.

### **§ 2 Sachlicher Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung legt die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze bei der Errichtung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Fahrzeugen (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) zu erwarten ist, fest. Stellplätze im Sinne dieser Satzung sind sowohl Stellplätze für Kraftfahrzeuge als auch Fahrradstellplätze.
- (2) Die Erweiterung vorhandener Anlagen steht dabei der Errichtung gleich. Für die Berechnung der Stellplätze werden dabei nur die Erweiterungsflächen berücksichtigt.
- (3) Diese Satzung bildet die rechtliche Grundlage für die Ablösung von der Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Kraftfahrzeugstellplätze.
- (4) Die satzungsrechtlichen Bestimmungen gelangen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, wenn gemäß § 9 Abs. 4 BauGB die Anzahl der notwendigen Stellplätze dort festgesetzt ist.

### **§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs**

- (1) Die Zahl der notwendigen herzustellenden Stellplätze ergibt sich aus der Anlage 1 zu dieser Satzung.
- (2) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Nutzfläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277-1 und DIN 277-2 zu ermitteln. Die DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Teltow, SG Bau/Grün, während der Dienstzeiten eingesehen werden. Für die Berechnung der Wohnfläche gilt § 2 der VO zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).
- (3) Bei baulichen oder sonstigen 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. Es muss rechtlich gesichert sein, dass eine Mehrfachnutzung sich zeitlich nicht überschneidet. Bei einer zeitlich gestaffelten Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

(4) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln. Der Bestand an tatsächlich vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.

(5) Bei Nutzungsarten, die in Anlage 1 dieser Satzung nicht benannt sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinn gemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

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

(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, insbesondere für die Ermittlung der Zahl notwendiger Fahrradstellplätze.

(8) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

#### **§ 4 Anforderungen an die Beschaffenheit von Fahrradstellplätzen**

(1) Fahrradstellplätze sind im Regelfall in Eingangsnähe anzuordnen und müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher zu erreichen sein. Jeder Fahrradstellplatz muss mit ausreichender Bewegungsfläche einzeln zugänglich sein. Fahrradstellplätze sollen gut einsehbar oder erkennbar sowie ausreichend beleuchtet sein. Gut einsehbar sind Fahrradabstellplätze, wenn sie optisch auf dem Weg zum Haupteingang der Anlage nach § 2 der Satzung wahrnehmbar sind. Erkennbar sind Fahrradabstellplätze, wenn zumindest eine geeignete Ausschilderung den Weg zu den Stellplätzen aufzeigt.

(2) Fahrradstellplätze sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Laufradgrößen und Reifenbreiten unterschiedliche, allgemein übliche, Fahrradtypen standsicher abgestellt werden können. Bei Aufstellung außerhalb abgeschlossener Räume ist eine Anschließmöglichkeit des Fahrradrahmens sowie mindestens eines Laufrades zu gewährleisten.

(3) Die verwendeten Fahrradständer müssen derart einen ausreichenden Abstand zwischen den abgestellten Fahrrädern gewährleisten, dass diese mindestens 70 cm bei ebenerdiger Einstellung und mindestens 50 cm bei abwechselnder Hoch-/Tiefeinstellung auseinander stehen.

#### **§ 5 Ablösung**

(1) Soweit der Bauherr zur Errichtung von erforderlichen KFZ-Stellplatzflächen nach dieser Satzung verpflichtet ist, kann die Stadt Teltow durch öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 43 Abs. 3 der BbgBO mit dem Bauherrn vereinbaren, dass dieser seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt ablöst (Stellplatzablösevertrag).

(2) Wenn die Stadt Teltow einen Stellplatzablösevertrag abschließt, soll dabei das Muster gemäß Anlage 2 dieser Satzung zu Grunde gelegt werden.

(3) Ein Rechtsanspruch auf eine Ablösung besteht nicht.

## § 6 Ablösebetrag

(1) Die Höhe des Geldbetrages je abzulösendem KFZ-Stellplatz entspricht den in Absatz 2 aufgeführten Herstellungskosten einschließlich der Grunderwerbskosten für 25 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche einschließlich der notwendigen Fahrgassen,- und Bewegungsflächen.

(2) Die je abzulösendem KFZ-Stellplatz zu zahlenden Ablösebeträge betragen für folgende Gebietsteile (siehe Karte, Anlage 3):

I

ab Knesebeckbrücke, entlang des Teltowkanals / Gemarkungsgrenzen zu Lichterfelde, Zehlendorf, Kleinmachnow, Stahnsdorf bis Abzweig verlängerter Buschweg, diesen an der nördlichen Flurstückskante folgend bis zur westlichen Grenze der Ruhlsdorfer Straße, nach Norden verlängernd bis zum Ruhlsdorfer Platz, weiterführend an der südlichen Grenze der Potsdamer Straße bis zur westlichen Grenze des Hollandweges, nach Norden entlang an der westlichen Grenze der Zehlendorfer Straße bis zur Knesebeckbrücke

5.750 €

II

ab Knesebeckbrücke Richtung Süden östliche Grenze der Zehlendorfer Straße und Hollandweg, nördliche Grenze der Potsdamer Straße, ab Hollandweg bis Ruhlsdorfer Platz nach Osten, weiterführend nördliche Grenze der Mahlower Straße bis S-Bahn-Trasse, dann S-Bahn-Trasse nach Osten folgend bis Grenzstreifen / Gemarkungsgrenze zu Lichterfelde, diese nach Norden folgend bis zum Teltowkanal / Gemarkungsgrenze, an dieser nach Westen bis zur Knesebeckbrücke folgend

5.250 €

III

S-Bahn-Trasse, von Grenzstreifen bis nördliche Grenze der Mahlower Straße, Mahlower Straße nach Osten bis zur Anhalter-Bahn-Trasse, dieser folgend bis zum Grenzstreifen

4.500 €

IV

Anhalter-Bahn-Trasse, von Nord nach Süd bis zur Gemarkungsgrenze zu Großbeeren, dieser nach Osten und wieder nach Norden folgend bis zum Grenzstreifen und an diesem entlang bis zur Anhalter-Bahn-Trasse

3.750 €

V

Von Ruhlsdorfer Platz Richtung Süden an der östlichen Grenze der Ruhlsdorfer Straße bis zum Achtruthengraben, diesen folgend nach Osten, dann Süden bis zum Industriegleis, entlang diesem nach Osten bis zur Anhalter-Bahn-Trasse, weitergehend nach Norden bis zur südlichen Grenze der Mahlower Straße, dann nach Westen bis zum Ruhlsdorfer Platz

4.750 €

## VI

Vom verlängerten Buschweg entlang der Gemarkungsgrenze zu Stahnsdorf Richtung Süden bis zur Gemarkungsgrenze zu Ruhlsdorf, dieser folgend nach Nordosten bis zum Industriegleis und diesem weiterführend nach Osten bis zum Achtruthengraben, diesem nach Norden und dann Westen bis zur Ruhlsdorfer Straße in den Buschweg, südliche Grenze weiterfolgend nach Westen bis zur Gemarkungsgrenze zu Stahnsdorf

4.250 €

## VII

Von Anhalter-Bahn-Trasse entlang der Gemarkungsgrenze zu Teltow nach Westen bis zur Gemarkungsgrenze zu Stahnsdorf, dieser folgend nach Süden bis zur Gemarkungsgrenze zu Großbeeren, an dieser entlang nach Osten und Norden bis zum Ausgangspunkt

3.750 €

(3) Der räumliche Geltungsbereich der Gebietsteile für Ablösebeträge je Stellplatz ist der Karte „Gebietsteile der Ablösung von Beträgen je Stellplatz“, die als Anlage 2 verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt und Bestandteil der Bekanntmachung im Amtsblatt ist.

**§ 7 Minderung der Ablösebeträge**

(1) Die Ablösebeträge können um bis zu 30 Prozent gemindert werden, sofern verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe hierfür bestehen. Die Minderung der Ablösebeträge nach Satz 1 gilt nicht für Vergnügungsstätten.

**§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen §§ 2 und 3 die erforderlichen Stellplatzflächen oder Fahrradabstellplätze nicht herstellt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

**§ 9 In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten**

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung der Stadt Teltow vom 29.02.2008 außer Kraft.

**Anlagen:**

Anlage 1: Richtzahlen für Stellplatzbedarf

Anlage 2: Stellplatzablösevertrag (Muster)

Anlage 3: Karte

**Anlage 1 zur Stellplatzsatzung****Richtzahlen für Stellplatzbedarf**

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Zahl der Stellplätze für KfZ</b>	<b>Bezugsgröße</b>	<b>Zahl der Fahrradabstellplätze</b>
<b>1</b>	<b><u>Wohngebäude</u></b>			
1.1	Einfamilien-/Mehrfamilienhaus	1	je Wohnung bis 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ab 3 Wohneinheiten: 1 je Wohnung
		2	je Wohnung über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
1.2	Altenwohnungen	1	je Wohnung*	1
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1	je Wohnung*	1
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1	je 15 Betten*	8
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1	je 10 Betten*	1
1.6	Sonstige Wohnheime	1	je 2 Betten*	1
<b>2</b>	<b><u>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</u></b>			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1	je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche*	0,7
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1	je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche*	0,7
<b>3</b>	<b><u>Verkaufsstätten</u></b>			
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1	je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche*	1,0
3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels Betriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	1	je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche*	0,2

<b>4</b>	<b><u>Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen</u></b>			
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B.: Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1	je 5 Besucherplätze*	0,5
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B.: Filmtheater, Vortragssäle)	1	je 8 Besucherplätze*	0,5
4.3	Kirchen	1	je 30 Besucherplätze*	2
<b>5</b>	<b><u>Sportstätten</u></b>			
5.1	Sportplätze, Trainingsplätze	1	je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche*	1
5.2	Freibäder und Freiluftbäder	1	je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche*	2
5.3	Spiel- und Sporthallen	1	je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche*	1
5.4	Hallenbäder	1	je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche*	1
5.5	Tennisplätze	2	je Spielfeld	2
5.6	Sportstätten nach 5.1 – 5.5 mit Besucherplätzen	1	je 15 Besucherplätze zusätzlich zu 5.1 – 5.5*	1
5.7	Tribünenanlagen in Sportstätten	1	je 10 Tribünenplätze zusätzlich zu 5.1 – 5.5*	1
5.8	Minigolfplätze	6	je Minigolfanlage*	3
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4	je Bahn	3
5.10	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	0,5	je Dauerlichegeplatz	--
5.11	Golfplätze	5	je Loch	0,5
<b>6</b>	<b><u>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</u></b>			
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.	1	je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche*	0,5
6.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1	je Gästezimmer	0,5
6.3	Jugendherbergen	1	je 10 Betten*	2

<b>7</b>	<b><u>Krankenanstalten</u></b>			
7.1	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung, Privatkliniken, Universitätskliniken	1	je 3 Betten*	0,5
7.2	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1	je 6 Betten*	0,5
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1	je 5 Betten*	0,2
7.4	Altenpflegeheime	1	je 10 Betten*	0,5
<b>8</b>	<b><u>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</u></b>			
8.1	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	1	je Klasse*	3
8.2	Sonstige allgemein bildende Schulen (wie Gymnasien)	2	je Klasse*	8
8.3	Berufsschulen, Berufsfachschulen	5	je Klasse*	5
8.4	Fachschulen, Hochschulen	1	je 5 Schüler, Studenten*	1
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1	je Gruppenraum*	1
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	2	je Freizeiteinrichtung*	2
<b>9</b>	<b><u>Gewerbliche Anlagen</u></b>			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1	je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche*	1
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1	je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche*	1
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6	je Wartungs- oder Reparaturstand*	0,5
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10	je Pflegeplatz*	0,5
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5	je Waschanlage*	--
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3	je Waschplatz*	--

9.7	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5	je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mind. 10 Kraftfahrzeuge	--
<b>10</b>	<b><u>Verschiedenes</u></b>			
10.1	Kleingartenanlagen	1	je 3 Kleingärten*	--
10.2	Spiel- und Automatenhallen	1	je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,5
10.3	Unter Nr. 2.1 bis 9.7 nicht genannte Nutzungen	1	je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1

\* Die angegebenen Stellplatzzahlen verstehen sich je angefangene Nutzungseinheit.

**Anlage 2 zur Stellplatzsatzung****Stellplatzablösevertrag – Muster**

Zwischen der Stadt Teltow

vertreten durch den Bürgermeister, .....

(Name),

.....

(Adresse)

nachstehend – Stadt – genannt

und

Herrn / Frau / Firma .....

(Name)

.....

(Adresse)

nachstehend Bauherr genannt

wird folgender Stellplatzablösevertrag geschlossen.

### § 1 Bauvorhaben - Vertragsgrundlage

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Flur Nr. ...., Flurstück Nr. ..., der Gemarkung ... (Grundbuch von ...., Blatt ....) in ..... (Anschrift) folgendes Bauvorhaben zu verwirklichen :

Für dieses Vorhaben wird derzeit bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam - Mittelmark. das Genehmigungsverfahren unter der Nr. .... durchgeführt.

Nach den Vorschriften der Stellplatzsatzung sind hierfür ... (Anzahl) notwendige Stellplätze zu errichten. Hiervon werden ... (Anzahl) Stellplätze abgelöst.

## § 2 Stellplatzablösebetrag

Für die abzulösenden Stellplätze verpflichtet sich der Bauherr ..... € ( in Worten : ..... Euro) an die Stadt Teltow zu zahlen.

## § 3 Fälligkeit, Sicherheit

- (1) Der Ablösebetrag ist mit Baubeginn fällig.  
Der Bauherr ist verpflichtet, den Baubeginn gegenüber der Stadt Teltow unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Bauherr zahlt den Ablösebetrag durch Überweisung auf das Konto der Stadtverwaltung Teltow bei der MBS Potsdam, IBAN: DE 55 1605 0000 3522 025430 BIC: WELADED 1 PMB unter Angabe des Zahlungsgrundes ein.
- (3) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bauherr für den Ablösebetrag gemäß § 2 Sicherheit durch unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstitutes geleistet oder im Einvernehmen mit der Stadt Teltow eine vergleichbare Sicherheit gestellt hat oder der Bauherr unterwirft sich hinsichtlich der Zahlungspflicht aus § 2 der sofortigen Vollstreckung gemäß § 1 Abs. 1 VwVfG Bbg i.V.m. § 61 VwVfG Bbg.

## § 4 Rechtsnachfolge

Der Bauherr verpflichtet sich, die sich aus dem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf seinen Rechtsnachfolger dergestalt zu übertragen, dass die Stadt unmittelbar anspruchsberechtigt wird.

## § 5 Nutzungsrecht an Parkeinrichtungen

Der Bauherr erhält durch die Zahlung des Ablösebetrages keinen Anspruch auf Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, auf Übertragung des Eigentums und auf Benutzung der von der Stadt Teltow hergestellten oder noch herzustellenden öffentlichen Parkeinrichtungen.

## § 6 Erstattung des Ablösebetrages

- (1) Der Bauherr kann die Aufhebung des Vertrages verlangen, wenn :
  - a) die Baugenehmigung bestandskräftig abgelehnt wurde,
  - b) die Baugenehmigung nach § 69 BbgBO erlischt oder
  - c) die Baugenehmigung zurückgenommen wird.
- (2) Der zu erstattende Ablösebetrag wird nicht verzinst.

## § 7 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder eine Regelungslücke enthalten, so bleibt im übrigen die Wirksamkeit des Vertrages hiervon unberührt.

Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame bzw. durchführbare Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck des Vertrages am nächsten kommt.

Liegt eine Regelungslücke vor, ist diese durch eine zweckentsprechende Bestimmung auszufüllen.

## § 8 Schlussbestimmungen

(1) Von diesem Vertrag erhalten der Bauherr und die Stadt sowie die untere Bauaufsichtsbehörde jeweils eine Ausfertigung der Urkunde.

(2) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

(3) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(4) Ergänzend gelten die Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg (VwVfG Bbg), sowie des Bürgerlichen Gesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung.

Teltow, den .....

.....

Stadt

.....

Bauherr

Anlage 3 zur Stellplatzsatzung

