

## **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin**

Aufgrund des § 3 Abs. 1 Satz 2 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg (BbgKVerf), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl.I/07, [Nr.19], S. 286), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6), in Verbindung mit § 87 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), in der Fassung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl.I/23, [Nr.18]) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin am 30.05.2024 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für die Herstellung von Stellplätzen im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin einschließlich der Ortsteile Hennickendorf, Herzfelde, Lichtenow und Rüdersdorf.

(2) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist. Dies gilt nicht für die Festlegung von Stellplätzen für die Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung nach § 50 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

(3) Die Erweiterung vorhandener baulicher oder anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, steht dabei der Errichtung gleich.

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

(1) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen, hierzu zählen auch Garagen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Teilweise oder vollständig überdeckte Stellplätze (Carports) sind als Garagen zu betrachten.

(2) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß der Richtzahlentabellen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist, hergestellt werden.

(3) Bei einer Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Nutzung sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Dies gilt nicht für einzelne Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken im Dachgeschoss gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1i. der Brandenburgischen Bauordnung ausgebaut oder durch Nutzungsänderung hergestellt werden.

(4) Ist der Bestandsschutz für eine bauliche Anlage vor der Änderung oder Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 3.

(5) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlentabellen 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 Stellenplatzbedarf zu ermitteln.

### **§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung von baulichen Anlagen**

(1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 – 1 (2016-01) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln. Für die Berechnung der Wohnfläche gilt die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen ausschließlich 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 größeren Stellplatzbedarf maßgebend.

(3) Jeder mit Elektrolademöglichkeit geschaffene Pkw-Stellplatz ersetzt den Bedarf von zwei notwendigen Pkw-Stellplätzen, jeder mit Lademöglichkeit für E-Fahrräder geschaffene Fahrradabstellplatz ersetzt den Bedarf von einem notwendigen PKW-Stellplatz. Vier zusätzliche Fahrradabstellplätze ersetzen einen notwendigen Pkw-Stellplatz. Pro Wohneinheit ist jedoch ein Pkw-Stellplatz zu schaffen, insgesamt kann nicht mehr als die Hälfte der nach § 2 Abs. 2 dieser Satzung zu schaffenden Pkw-Stellplätze ersetzt werden.

(4) Notwendige Stellplätze sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder in ähnlicher luft- und wasserdurchlässiger Ausbauweise (Schotterrasen, Rasenkammersteine, breitfugiges Pflaster o.ä.) und mit klimaschutzgerechten Materialien auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. Ein anderer Belag kann ausnahmsweise auf Antrag zugelassen werden, wenn dies die besonderen Umstände des Einzelfalls erfordern.

### **§ 4 Ausnahmen**

(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann im Einzelfall verringert werden, wenn verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe dies erfordern oder zulassen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern.

(2) Bei Vorhaben, die nicht mehr als 250 m Luftlinie zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt sind, werden die notwendigen Kfz-Stellplätze um maximal 25 % reduziert. Bei der Berechnung ist jeweils auf den vollen Stellplatz aufzurunden, wobei die Zahl mindestens „1“ beträgt. Regelmäßig verkehrt ein Nahverkehrsmittel, wenn es von Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 7.00 und 18.00 Uhr in einer Taktfolge von mindestens einer Fahrt pro Stunde und Richtung fährt und samstags und sonntags mindestens fünf Fahrten je Richtung anbietet.

### **§ 5 Ablöse**

(1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze (§ 49 Abs.3 BbgBO) nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin einen Geldbetrag nach Maßgabe dieser Satzung zahlen.

(2) Die Höhe des Ablösebetrages eines Stellplatzes ergibt sich aus der Summe der Herstellungskosten und der Grunderwerbskosten.

(3) Die Grundfläche eines Stellplatzes bemisst sich nach seiner durchschnittlichen Größe und der Fläche für Zuwegung. Die Größe eines Pkw-Stellplatzes beträgt 2,5 m x 5 m zuzüglich Zuwegung, die Größe eines Fahrradabstellplatzes beträgt 0,7 m x 2 m zuzüglich Zuwegung.

(4) Die Herstellungskosten eines Stellplatzes umfassen die durchschnittlichen Kosten sämtlicher Bauleistungen, einschließlich der Einfassung, Baustelleneinrichtung und

Umsatzsteuer. Sie ermitteln sich gemäß Anlage 2 der Satzung. Eine Anpassung der Herstellungskosten ist alle 5 Jahre zu überprüfen.

(5) Die Grunderwerbskosten eines Stellplatzes bemessen sich nach dem jeweils aktuell geltenden Bodenrichtwert für das ablösende Grundstück gemäß Bodenrichtwerttabelle des Gutachterausschusses des Landkreises Märkisch-Oderland für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ([BORIS Land Brandenburg \(boris-brandenburg.de\)](http://BORIS.Land.Brandenburg.de)).

(6) Es besteht kein Anspruch auf Ablöse von Stellplätzen nach dieser Satzung.

(7) 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.

## **§ 6 Sonstige Anforderungen an Anlagen und Stellplätze**

(1) Soweit sich aus anderen auf Anlagen und/oder Stellplätze anwendbaren Vorschriften Anforderungen an Stellplätze ergeben, bleiben diese von den Regelungen dieser Stellplatzsatzung unberührt. Dies gilt insbesondere für die Regelungen des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz- GEIG).

(2) Soweit bestehende oder zukünftige Bebauungspläne der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin Abweichungen von dieser Satzung vorsehen, haben diese Vorrang gegenüber den Regelungen dieser Satzung.

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten, Bußgeld**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 85 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung handelt, wer

- a) entgegen § 3 bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet oder nutzt, ohne 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 auf diese Bußgeldvorschriften verweist.

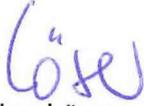
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro geahndet werden.

(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

## § 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 27.01.2005 außer Kraft.

Rüdersdorf bei Berlin, den 22.07.2024



Sabine Löser  
Bürgermeisterin

Anlagen:

- 1) Richtzahlentabelle
- 2) Herstellungskosten

*Hinweis:*

*Die in der Satzung angewendete DIN 277-1 (2016-01) ist auf Anfrage nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung im Rathaus (Abteilung 1 – Planen und Bauen), Hans-Striegelski-Straße 5, 15562 Rüdersdorf, einsehbar.*

**Anlage 1 der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Kfz und Fahrräder) der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin - Richtzahrentabelle für den Abstellplatzbedarf**

(Wohneinheiten = WE)

Nr.	Nutzungsart	Anzahl Kfz-Stellplätze	Anzahl Fahrradabstellplätze
<b>1</b>		<b>Wohngebäude (WE=Wohneinheit)</b>	
1.1	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je WE bis 40 m <sup>2</sup> 2 je WE bis 100 m <sup>2</sup> 2 je WE über 100 m <sup>2</sup>	2 je WE
1.2	Altenwohnungen	1 je 3 WE	0,5 je WE
1.3	Wochenend- / Ferienhäuser	1 je Wochenend- oder Ferienhaus	1 je WE
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten	1 je 3 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 10 Betten	1 je 10 Betten
1.6	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten	1 je 3 Betten
<b>2</b>		<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m <sup>2</sup>	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien, Poliklinik oder Praxen)	1 je 30 m <sup>2</sup> , jedoch mind. 3 Stellplätze	1 je 45 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>3</b>		<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m <sup>2</sup>	1 je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.2	Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO	1 je 20 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche, davon mindestens 3% Elternstellplätze	1 je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>4</b>		<b>Versammlungsstätten (außer Sport- und Gaststätten) und Kirchen</b>	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	2 je 5 Besucherplätze, davon mindestens 3% familienfreundlich	1 je 15 Besucherplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	3 je 8 Besucherplätze, davon mindestens 3% familienfreundlich	1 je 15 Besucherplätze
4.3	Kirchen	3 je 30 Besucherplätze	1 je 30 Besucherplätze

<b>5</b>		<b>Sportstätten</b>	
5.1	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	Mindestens 10
5.3	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche	1 je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4	Hallenbäder	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	Mindestens 10
5.5	Tennisplätze	2 je Spielfeld	Mindestens 10
5.6	Sportstätten nach 5.1 bis 5.5 mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätzen, zusätzlich zu 5.1 bis 5.5	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche zusätzlich 1 Stellplatz je 25 Besucherplätze
5.7	Tribünenanlagen in Sportplätzen	1 je 10 Tribünenplätzen, zusätzlich zu 5.1 und 5.5	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche zusätzlich 1 Stellplatz je 25 Besucherplätze
5.8	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage	10 je Anlage
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn	2 je Bahn
5.10	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 je Bootsliegeplatz oder Boot	1 je Liegeplatz
5.11	Golfplätze	5 je Loch	Mindestens 10
<b>6</b>		<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.	1 je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche	1 je 40 m <sup>2</sup> Gastfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 2 Betten	1 je 5 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 5 Betten
<b>7</b>		<b>Krankenanstalten</b>	
7.1	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung, Privatkliniken, Universitäten	1 je 3 Betten + 1 je 2 Beschäftigte	1 je 3 Beschäftigte
7.2	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 je 6 Betten + 1 je 2 Beschäftigte	1 je 3 Beschäftigte
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige Kranke	1 je 5 Betten + 1 je 2 Beschäftigte	1 je 3 Beschäftigte
7.4	Altenpflegeheime	1 je 10 Betten + 1 je 2 Beschäftigte	1 je 3 Beschäftigte
<b>8</b>		<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
8.1	Grund-, Haupt-, Sonderschule	1 je Klasse	10 je Klasse
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen (wie Gymnasium)	3 je Klasse	10 je Klasse

8.3	Berufsschule, Berufsfachschulen	5 je Klasse	1 je 5 Besucher
8.4	Fachschulen, Hochschulen	1 je 5 Schüler, 5 Studenten	1 je 5 Besucher
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	2 je Gruppe	1 je Gruppe
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergleichen	4 je Freizeiteinrichtung	10 je Freizeiteinrichtung
<b>9</b>		<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 5 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 1 je 5 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand	1 je 5 Beschäftigte
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	4 je Pflegeplatz	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.5	Tankstellen	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage, Stauraum für 3 Kfz	
9.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz	
<b>10</b>		<b>Verschiedenes</b>	
10.1	Kleingartenanlagen	1 je Kleingarten	1 je Kleingarten
10.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m <sup>2</sup>	1 je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
10.3	Fahrschulen	1 je Schulungsfahrzeug	1 je 3 Schulungsfahrzeuge
10.5	Unter Nummer 2.1 bis 9.8 nicht als genannte Nutzung aufgeführt	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	Mindestens 10

## Anlage 2 der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Kfz und Fahrräder) der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin - Herstellungskosten für Stellplätze

### 1. Kfz-Stellplatz

Herstellungskosten mit Rechteckverbundpflaster und Bordeinfassung 15 m Anteil T 8 x 25

Pos.		Stellplatz + Verkehrsfläche 25 m <sup>2</sup> Kosten brutto in €
Pos. 1	Baustelle einrichten	394,01
Pos. 2	Aufbruch und Vorbereitung	1.124,12
Pos. 3	min. 60 cm Erdaushub	331,26
Pos. 4	Herstellung eines Planums, Verdichtung mind. 45 MN/m <sup>2</sup>	47,72
Pos. 5	seitliche und hintere Randeinfassung der Zufahrtsfläche mit Tiefbord mind. 8 cm breit auf 15 cm Betonbettung mit 15 cm Rückenstütze	652,62
Pos. 6	28 cm Frostschuttschicht, Verdichtung Ev2 mind. 120 MN/m <sup>2</sup>	500,25
Pos. 7	15 cm Tragschicht C12/15 gem. ZTV Pflaster- StB	416,88
Pos. 8	4 cm Pflasterbettung aus Mörtel, Kies oder Splitt	254,26
Pos. 9	8 cm Betonstein- Rechteckpflaster	1.108,60
<b>Summe einschließlich 19% MwSt.</b>		<b>4.829,72,00 (≈ 4.850,00)</b>
<b>4.850,00 € brutto = 4.07563 € netto zzgl. 19% MwSt. in Höhe von 774,37 €</b>		

### 2. Fahrradabstellplatz

Herstellungskosten mit Rechteckverbundpflaster

Pos.		Fahrradabstellplatz 1,4 m <sup>2</sup> Kosten brutto in EUR
Pos. 1	Baustelle einrichten	22,07
Pos. 2	Aufbruch und Vorbereitung	65,14
Pos. 3	Min. 30 cm Erdaushub	10,67
Pos. 4	Herstellung eines Planums, Verdichtung mind. 45 MN/m <sup>2</sup>	2,67
Pos. 5	seitliche und hintere Randeinfassung der Zufahrtsfläche mit Tiefbord mind. 8 cm breit auf 15 cm Betonbettung mit 15 cm Rückenstütze	36,55
Pos. 6	Einbau Fahrradbügel inkl. Betonfundament inkl. Fahrradbügel	204,00
Pos. 7	Frostschutz 10 cm dick, Verdichtung Ev2 mind. 120 MN/m <sup>2</sup>	10,00
Pos. 8	10 cm Tragschicht gem. ZTV Pflaster	15,56
Pos. 9	4 cm Pflasterbettung aus Sand, Kies oder Splitt	14,24
Pos. 10	8 cm Betonstein- Rechteckpflaster	62,08
<b>Summe einschließlich 19% MwSt.</b>		<b>442,98 ≈ 445,00</b>
<b>445,00 € brutto = 373,95 € netto zzgl. 19% MwSt. in Höhe von 84,55 €</b>		