

**Satzung der Stadt Putbus  
über die Schaffung von Stellplätzen für KfZ und  
Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeugeinstellplätzen  
(- Stellplatzsatzung -)**

Auf Grund § 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern(Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 ( GVOBl. M-V 2004, S. 205); Zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 640); der Baunutzungsverordnung § 12 BauNVO und § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) hat die Stadtvertretung der Stadt Putbus am 15.08.2006 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Allgemeines**

- (1) Bei der Errichtung einer baulichen Anlage sind für die zu erwartenden Benutzer und Besucher dieser Anlage Stellplätze in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Errichtung der Stellplatzanlagen und KfZ Stellplätze soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs , bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist (notwendige Stellplätze oder Garagen) gewährleisten.
- (2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von KfZ außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen und Carports sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von KfZ.
- (3) Die unter Abs. 1 und 2 genannten Anlagen sind innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenzen zu errichten.  
Die Errichtung in Bereichen welche durch Vorgärten bestimmt werden ist zu vermeiden. Vorgärten werden durch die straßenseitige Hauptgebäudeflucht des auf dem Grundstück stehenden Hauptgebäudes und der Grenze zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück begrenzt.
- (4) Unternehmen , zu deren Grundstücken Liefer- und / oder Abholverkehr oder Busreiseverkehr stattfindet, müssen für die dafür benutzten Fahrzeuge die erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grundstück einrichten.
- (5) Wenn in einem Gebäude, das im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung fertiggestellt war, eine Wohnung geteilt oder wenn Wohnraum durch Änderung der Nutzung, durch Aufstockung oder durch Änderung des Daches eines solchen Gebäudes geschaffen wird, so braucht der dadurch verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen oder Garagen nicht gedeckt zu werden, wenn dies auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

**§ 2  
Nachweis der Stellplätze**

Die Stadt Putbus veranlasst über die Bauordnungsbehörde den Nachweis der erforderlichen Einstellplätze dieser Satzung, bei Vorlage des Bauantrages im Rahmen der Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB.  
Der Nachweis gilt auch dann als erbracht, wenn auf fremden Grundstücken in unmittelbarer Nähe

des Baugrundstückes die erforderlichen Stellplätze mit entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarungen nachgewiesen werden.

Die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten sowie die Bepflanzungen sind auf einem Lageplan (M 1: 500 ) darzustellen.

### **§ 3**

#### **Änderungen von baulichen Anlagen**

Wesentliche Änderungen von baulichen Anlagen oder ihrer Nutzung stehen der Errichtung im Sinne des § 1 gleich. Bei Änderung der baulichen Anlagen oder der Nutzungsänderung sind die neuen Stellplätze im Umfang des erhöhten Stellplatzbedarfs herzustellen.

### **§ 4**

#### **Bestehende bauliche Anlagen**

Bei bestehenden baulichen Anlagen kann im Einzelfall die Herstellung von Stellplätzen gefordert werden, wenn dies im Hinblick auf die Art und Anzahl der Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer der baulichen Anlagen aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geboten ist.

### **§ 5**

#### **Gestaltung der Stellplätze**

- (1) Stellplätze sind zu befestigen, vorrangig aus Natur- oder Betonsteinpflaster. Dabei sind bevorzugt luft- und wasserdurchlässige Belege zu verwenden. Stellplätze sind entsprechend der bautechnischen Regeln verkehrssicher anzulegen.
- (2) Stellplatzanlagen mit mehr als 150m<sup>2</sup> Stellplatzfläche sind durch geeignete Hecken oder Sträucher im unmittelbar angrenzenden Bereich zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplatzanlagen mit mehr als 600m<sup>2</sup> Stellplatzfläche sind durch raumgliedernde Bepflanzungen zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Für ein Fläche von 8 Stellplätzen ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 – 6m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

### **§ 6**

#### **Bemessung der Stellplätze und Anlagen**

- (1) Die Zahl der auf dem Grundstück oder innerhalb von 300m davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich oder privat-rechtlich gesichert ist, zu schaffenden Stellplätze bestimmt sich gemäß den Richtwerten der Anlage dieser Satzung . Abweichungen von den Richtwerten können im Einzelfall zugelassen oder gefordert werden.
- (2) Für Behindertenstellplätze ist eine Stellplatzfläche von 5,00m Länge und 3,50m Breite herzustellen. Für Versammlungsstätten ist ein Flächenanteil an der Gesamtstellfläche von 3% für behindertengerechte Stellplätze vorzuhalten.
- (3) Für die sonstigen Stellplätze und Stellplatzanlagen und deren Fahrgassen gelten die bautechnischen Anforderungen zur Errichtung von Stellplätzen gemäß der Richtlinie für die Errichtung von Erschließungsanlagen.
- (4) Für bauliche Anlagen und Anlagen mit Besucher- oder Kundenverkehr, deren Nutzungsart in der Anlage zu dieser Satzung nicht aufgeführt ist, wird der Stellplatzbedarf einer vergleichbaren Nutzung festgelegt.

## **§7**

### **Ablösung der Stellplatzpflicht in Form eines Geldbetrages**

- (1) Die finanzielle Ablösung von Stellplätzen kann zugelassen werden, wenn die Herstellung oder der Nachweis der Stellplätze auf dem Grundstück oder in zumutbarer Entfernung bis 300m nicht oder nur aus erschwerten und belastenden Gründen möglich ist.
- (2) Die Ablösung soll nicht zugelassen werden, wenn das Bauvorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge hätte, das eine nachhaltige Verschlechterung der städtebaulichen Situation befürchten ließe und entlastende öffentliche Parkplätze nicht geschaffen werden.
- (3) Die Ablösung ist nicht zugelassen, wenn die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück möglich ist und die Ablösung dazu dient, die Bebaubarkeit eines Grundstückes unter Verzicht auf mögliche Stellplätze zu vergrößern.
- (4) Ein Anspruch auf Zuteilung eines bestimmten Stellplatzes besteht nicht.
- (5) Eine feste Zuordnung von Stellplätzen kann im begründeten Ausnahmefall erfolgen. Dafür ist ein Nutzungsvertrag abzuschließen.

## **§ 8**

### **Festsetzung des Ablösebetrages**

- (1) Die Höhe des Ablösebetrages beträgt 75% der Summe der Kosten aus dem Bodenwert, die Herstellung eines ebenerdigen Stellplatzes, der anteiligen Zufahrt und der Bepflanzung.

Der Ablösebetrag setzt sich wie folgt zusammen:

- a) Kosten des Grunderwerbs für die erforderliche Fläche in m<sup>2</sup> gemäß der jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarte für den betroffenen Bereich.
  - b) den Herstellungskosten für die erforderliche Fläche in m<sup>2</sup> gemäß dem jeweils aktuellen Mittelwert des Kostenpreisindex unter Berücksichtigung der DIN 276.
- (2) Die Gemeinde hat den Geldbetrag nach Absatz 6 zu verwenden für
    1. die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen oder zusätzlicher privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,
    2. die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen,
    3. Fahrradwege sowie bauliche Anlagen oder andere Anlagen und Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern.

Soweit die Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen untersagt oder durch gesetzliche Bestimmungen eingeschränkt ist, kann die Zahlung eines Geldbetrages nicht gefordert werden.

## **§ 9**

### **Zahlungsverpflichtung, Ratenzahlung, Stundung**

- (1) Die Stadt Putbus kann im Einzelfall auf Antrag des Verpflichteten bei bestehenden baulichen Anlagen oder bereits genehmigten Bauvorhaben für den Ausgleichsbetrag Ratenzahlung oder Stundung vereinbaren. Der Ausgleichsbetrag ist nach der jeweils geltenden Anordnung zur Regelung finanzwirtschaftlicher Angelegenheiten im kommunalen Bereich zu verzinsen.

- (2) Die zuständige Bauaufsichtsbehörde wird ersucht, von jedem Antragsteller auf eine Genehmigung gemäß LBauO, der auch die Zahlung eines Ablösebetrages beantragt, aufgrund dieser Satzung zu verlangen, dass er vor Erteilung der Genehmigung seine Zahlungsverpflichtung für den Ablösebetrag rechtlich unanfechtbar anerkennt. Die Zahlungsmodalitäten und Zahlungsfristen können zwischen der Stadt Putbus und dem Zahlungsverpflichteten vereinbart werden.

## § 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.09.06 am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage zur Satzung der Stadt Putbus über die Schaffung von Stellplätzen für KfZ und Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeugeinstellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 15. 08.06

<b>Richtzahlen für den Stellplatzbedarf</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>	<b>davon Anteil für Besucherplätze in v.H.</b>
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser	1 bis 2 je Wohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 bis 1,5 je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	-
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 bis 20 Betten, jedoch mindestens 2	75
1.6	Studentenwohnheime	1 je 2 bis 3 Betten	10
1.7	Schwesternwohnheime	1 je 3 bis 5 Betten, jedoch mindestens 3	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 je 2 bis 4 Betten, jedoch mindestens 3	20
1.9	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 8 bis 15 Betten, jedoch mindestens 3	75
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 bis 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 je 20 bis 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 3	75
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 bis 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 je Laden	75
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	75
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 je 10 bis 20 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	90
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 je 5 Sitzplätze	90

4.2	Sonstige Versammlungsstätten (wie Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 je 5 bis 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 je 20 bis 30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 je 10 bis 20 Sitzplätze	90
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (wie Trainingsplätze)	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 je 10 bis 15 Besucherplätze	-
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	-
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 je 10 bis 15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 200 bis 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 je 5 bis 10 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 je 5 bis 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 10 bis 15 Besucherplätze	-
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 je Spielfeld, zusätzlich 1 je 10 bis 15 Besucherplätze	-
5.10	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage	-
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn	-
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 je 2 bis 5 Liegeplätze	-
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 8 bis 12 Sitzplätze	75
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 4 bis 8 Sitzplätze	75
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 2 bis 6 Betten, für dazugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach Nummer 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	75
<b>7</b>	<b>Krankeneinrichtungen</b>		
7.1	Universitätskliniken	1 je 2 bis 3 Betten	50
7.2	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung (wie Schwerpunktkrankenhäuser, Privatkliniken)	1 je 3 bis 4 Betten	60
7.3	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 je 4 bis 6 Betten	60
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 2 bis 4 Betten	25
7.5	Altenpflegeheime	1 je 6 bis 10 Betten	75
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Grundschulen	1 je 30 Schüler	-
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 je 25 Schüler, zusätzlich 1 je 5 bis 10 Schüler über 18 Jahre	-
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 je 15 Schüler	-

8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 je 2 bis 4 Studierende	-
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je 20 bis 30 Kinder, jedoch mindestens 2	-
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergleichen	1 je 15 Besucherplätze	-
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 50 bis 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte <sup>*)</sup>	10-30
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 80 bis 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte <sup>*)</sup>	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	4 bis 6 je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	2 bis 4 je Pflegeplatz	-
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 je Waschstraße	-
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz	-
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 je 2 000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10	-
10.3	Spiel- und Automatenhallen	1 je 20 m <sup>2</sup> Spielhallenfläche, mindestens jedoch 3	-

\*Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzungsfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zu Grunde zu legen.