	<b>Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Stellplätzen für Fahrräder sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) vom 06.11.2025</b>	Stand: 06.11.2025
	<b>Satzung</b>	Version: 1.0

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat in ihrer Sitzung am 06.11.2025 aufgrund des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg (BbgKVVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]) in Verbindung mit den §§ 49, 87 Abs. 1 Nr. 5 sowie 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]) und in Verbindung mit der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.11.2017 (GVBl.II/17, [Nr. 61]) die folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

## Inhaltsverzeichnis

§ 1	Geltungsbereich .....	2
§ 2	Herstellungspflicht und Begriffe.....	2
§ 3	Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder .....	3
§ 4	Standort, Größe, Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder .....	4
§ 5	Ermittlung des Stellplatzbedarfs von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern oder Nutzungsgänderung baulicher Anlagen .....	5
§ 6	Abweichung von Richtzahlen des Stellplatzbedarfs .....	5
§ 7	Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge .....	6
§ 8	Inkrafttreten und Übergangsregelung.....	7

## Änderungshistorie (Optional)

Ver- sion	Änderungsgrund	Geänderte Abschnitte	Beschluss	SVV-Beschluss vom
1.0	Neufassung		BV-SVV-2025/0153	06.11.2025

## **Präambel**

Seit dem Jahr 2004 verfügt die Stadt Strausberg über eine Stellplatz- sowie eine separate Stellplatzablösesatzung. In den vergangenen Jahren haben sich die Rahmenbedingungen und Ermächtigungsgrundlagen wesentlich geändert, so dass eine Überarbeitung erforderlich geworden ist. So wurde am 18. Dezember 2020 die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 18. November 2018 geändert. U. a. wurde § 49 zu notwendigen Stellplätzen und notwendigen Abstellplätzen für Fahrräder in Bezug auf die Mittelverwendung von Ablösezahlungen konkretisiert. Weiterhin hat der Bundesrat am 04. März 2021 das vom Bundestag beschlossene Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) gebilligt. Dieses enthält Vorgaben für die Ausstattung von an Gebäude angrenzenden Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur. Diese ist in Zuge der Bauantragsstellung nachzuweisen. Des Weiteren wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Stromnetzbetreiber empfohlen.

Zielsetzung dieser Satzung ist es, die vorher getrennt voneinander beschlossene Stellplatzsatzung (Festlegung der Stellplatzzahl) und Stellplatzablösesatzung (Festlegung des Ablösebetrages bei Nichterrichtung des Stellplatzes) in einer Satzung zu bündeln und um Festlegungen zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen zu ergänzen. Mit der Bündelung soll die Anwendung erleichtert werden.

Eine Überarbeitung ist auch im Sinne einer nachhaltigen und klimaschonenden Entwicklung der Stadt Strausberg sinnvoll. Neben den Ergänzungen zu den Fahrradabstellplätzen, fließen auch Gestaltungsvorgaben zur Begrünung größerer Stellplatzanlagen ein.

Mit der Satzung soll zudem die Fahrradmobilität als umweltschonende Form der Fortbewegung in der Stadt Strausberg Berücksichtigung finden.

## **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Strausberg einschließlich des Ortsteils Hohenstein.
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen und/oder Fahrrädern zu erwarten ist.
- (3) Die Satzung regelt die Pflicht, notwendige Stellplätze für Pkw und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder herzustellen (Herstellungspflicht) oder die Herstellungspflicht von Stellplätzen im Ausnahmefall abzulösen.
- (4) Bestandteil dieser Satzung sind die Anlagen 1, 2 und 3.

## **§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe**

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen und/oder Fahrrädern zu erwarten ist, müssen notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und notwendige Fahrradabstellplätze hergestellt werden.
- (2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum

Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Fahrrädern. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen. Fahrradabstellplätze sind in der Regel Flächen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen, die dem Abstellen von Fahrrädern dienen.

- (3) Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen baulichen Anlagen fertiggestellt sein. Diese Stellplätze können auch in Form von Garagen oder Carports nachgewiesen werden.
- (4) Die Herstellungspflicht im Gebietsteil 1 (s. § 7 Abs. 3 i. V. m. Anlage 2) entfällt bei nachträglichem Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum, wenn die Gebäude vor Inkrafttreten dieser Satzung rechtmäßig errichtet wurden und erstmalig oder zusätzlich Wohnungen geschaffen werden. Es ist dabei dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie dem Denkmalschutz Rechnung zu tragen.
- (5) Bei Bauvorhaben mit Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 3 v. d. H. der notwendigen Stellplätze, ab 10 Wohnungen jedoch mindestens ein Stellplatz, als Pkw-Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderungen hergestellt werden. Sie sind entsprechend zu kennzeichnen und in der Nähe der barrierefreien Zugänge anzuordnen.
- (6) Weitergehende Regelungen bezüglich Stellplätzen, deren Nutzung Menschen mit Behinderungen vorbehalten ist, sind den diesbezüglichen bundes- und landesweiten Bestimmungen zu barrierefreiem Bauen zu entnehmen.

### **§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder ergibt sich aus Anlage 1 zu dieser Satzung.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, welche nicht in der Anlage 1 benannt sind, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und/oder Fahrradabstellplätze nach der für die vergleichbare Nutzung festgesetzten Richtzahlen als Orientierungswerte. Liegt keine Vergleichbarkeit vor, so richtet sich die Anzahl nach Punkt 10.3 der Anlage 1.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit An- oder Auslieferungsverkehr können zusätzlich eine Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist, können zusätzlich eine Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfach-

nutzung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze zulässig. 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 dürfen nicht für eine Mehrfachnutzung angerechnet werden. Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Nutzung gewährleistet ist.

- (6) Eine solche wechselseitige Nutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.
- (7) Ergeben sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze Dezimalstellen, sind diese nach den mathematischen Regeln ab 0,5 aufzurunden. Ist eine Mindestangabe an Stellplätzen angegeben, so ist diese zu beachten.

#### **§ 4 Standort, Größe, Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder**

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- (2) Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und deren Emissionen (z.B. Gerüche) das Arbeiten und Wohnen sowie die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Diese sind durch Bepflanzungen (z.B. Hecken oder Sträucher) zu umfassen, soweit es die Verkehrssicherheit zulässt.
- (3) Sämtliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nach den jeweils aktuell gültigen Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) herzustellen.
- (4) Ebenerdige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder im Freien sind mit wasserdurchlässiger Befestigung und breitflächiger Versickerung anzulegen. Ebenerdige Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkws im Freien sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 2,50 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. In diesem ist ein geeigneter standortgerechter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe mit mindestens der gleichen Länge wie die benachbarten Stellplätze zu pflanzen. Alternative Gestaltungsmöglichkeiten sind möglich, insofern die Pflanzungen in einem engen räumlich-gestalterischen Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplatzflächen erfolgt, wie beispielhaft die Anpflanzung der Bäume in einer Mulde. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (5) Fahrradstellplätze müssen, insofern sie nicht in Fahrrad-/Mieterkellern bzw. Fahrradschuppen nachgewiesen sind,
  - 1. von der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein,

2. fest mit dem Boden verbunden sein, einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen (u.a. ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen),
3. einzeln leicht zugänglich sein und
4. eine Fläche von mindestens 1,2 m<sup>2</sup> (2,00 m \* 0,6 m) pro Fahrrad bei Wohngebäuden und mindestens 1,5 m<sup>2</sup> (2,00 m \* 0,75 m) pro Fahrrad bei Nicht-Wohngebäuden zuzüglich einer jeweils 1,80 m breiten Bewegungsfläche aufweisen.

Die Herstellung einfacher Vorderradständer sowie aller Parksysteme, bei denen das Fahrrad angehoben werden muss und keine technische Unterstützung vorhanden ist (z. B. Schräghochparker), sind unzulässig.

- (6) Bei einem Stellplatzbedarf von mehr als 10 Fahrrädern ist zusätzlich eine Fläche von 2,50 m \* 1,25 m für Kinder- oder Lastenanhänger oder eine Fläche von 4,5 m<sup>2</sup> für Sonderfahräder vorzusehen.
- (7) Ab einer Anzahl von 20 Fahrradstellplätzen sind 50% als gesicherte und witterungsgeschützte Abstellanlagen bei Anlagen der Nutzungsart 1 und 2.1 der Anlage 1 herzustellen. Diese können durch geeignete, leicht zugängliche Räumlichkeiten (z.B. Fahrradabteil im Gebäude) ebenfalls dargestellt werden.
- (8) Die notwendigen Stellplätze von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern einschließlich der nach dieser Satzung vorgegebenen Ausgestaltung erforderlichen Begrünung sowie die notwendigen Fahrradabstellplätze sind geeignet darzustellen (z.B. auf Lageplänen) und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

## **§ 5 Ermittlung des Stellplatzbedarfs von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern oder Nutzungsgänderung baulicher Anlagen**

- (1) Bei der Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Nutzung sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder gemäß § 3 aufnehmen können.
- (2) Ist der Bestandsschutz für eine bauliche Anlage vor der Änderung oder Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 3. Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte bauliche Anlage handelt, die mit der Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

## **§ 6 Abweichung von Richtzahlen des Stellplatzbedarfs**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze kann erhöht oder gemindert werden, wenn verkehrliche und städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und Stellplätze für die allgemeine Benutzung in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze kann gemindert werden, wenn das oder die Gebäude auf dem Grundstück zum Denkmal Historischer Stadtkern gehören oder als Einzeldenkmal ausgewiesen sind und denkmalfachliche Gründe der Ausweisung von Stellplätzen entgegenstehen.

- (3) Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kann der Stellplatzbedarf um 25% verringert werden, wenn eine Haltestelle des schienengebundenen, regelmäßig verkehrenden öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) weniger als 250m fußläufig über einen öffentlich-rechtlich gesicherten Weg entfernt liegt. Regelmäßig verkehrt der ÖPNV, wenn von Montag bis Freitag in der Zeit von 6:00 bis 20:30 Uhr mindestens 3 Fahrten pro Stunde und Richtung erfolgen. Die Radien um die Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV sind in Anlage 2 dieser Satzung dargestellt. Gleiches gilt allgemein für gewerbliche Nutzungen sowie für Wohnnutzungen innerhalb des Stadtmauerrings.
- (4) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise gemäß brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) in der jeweils gültigen Fassung abgelöst werden.

## **§ 7 Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge**

- (1) Die Stadt Strausberg kann durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Bauherrschaft vereinbaren, dass diese ihrer Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt Strausberg ablöst. Im Einzelfall können Fahrradabstellplätze analog abgelöst werden, wenn zwingende Gründe bzw. städtebauliche Entwicklungsziele die Errichtung auf dem Privatgrundstück verhindern und eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Strausberg getroffen wurde.
- (2) Bei der Festlegung der Stellplatzabläse für Kraftfahrzeuge wird nach Gebietsteilen unterschieden.  
Dazu werden die folgenden Gebietsteile festgesetzt:
  - 1. Gebietsteil 1 umfasst das Gebiet innerhalb des Stadtmauerrings und die Wallstraße,
  - 2. Gebietsteil 2 umfasst das restliche Stadtgebiet außer nachfolgenden Ortslagen: Hohenstein, Ruhlsdorf, Gladowshöhe, Postbruch, Torfhaus, Treuenhof, Wilhelmshof, Fasanenpark, Provinzialsiedlung, Spitzmühle, Jenseits des Sees, Gartenstadt, Schillerhöhe,
  - 3. Gebietsteil 3 umfasst die Ortslagen, die in Gebietsteil 2 ausgeschlossen sind.
- (3) Die räumlichen Geltungsbereiche der Gebietsteile 1 und 3 sind als Anlage 3 Bestandteil dieser Satzung.
- (4) Stimmt die Stadt Strausberg nach Prüfung des Einzelfalls zu, dass Bauwillige aus städtebaulichen Gründen ihre Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäß Brandenburgischer Bauordnung durch Zahlung eines Geldbetrages ablösen, (Stellplatzablösevertrag), sind:
  - 1. je abzulösendem Stellplatz für ein Kraftfahrzeug folgende Ablösebeträge zu zahlen:

1. im Gebietsteil 1:	27.608,00 €
2. im Gebietsteil 2	23.418,30 €
3. im Gebietsteil 3:	10.522,70 €



2. je abzulösendem Stellplatz für ein Fahrrad folgender Ablösebetrag zu zahlen:  
500,00 €

## **§ 8 Inkrafttreten und Übergangsregelung**

- (1) Diese Satzung und die dazugehörigen Anlagen 1 bis 3 treten, nach einer Übergangsfrist von ca. einem Vierteljahr nach der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses, am 01.04.2026 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) und die Ablöse von Stellplätzen (Stellplatzablösesatzung) bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen vom 4. November 2004 (Amtsblatt vom 16. Juni 2011) außer Kraft.
- (3) Diese Satzung ist nicht auf Baugenehmigungsverfahren anzuwenden, die vor Inkrafttreten dieser Satzung eingeleitet worden sind.

### Anlagen:

Anlage 1: Richtzahlenliste

Anlage 2: Kartierung Räder Haltestellen schienengebundener ÖPNV

Anlage 3: Räumliche Geltungsbereiche der Gebietsteile 1 und 3 i. S. des § 7 Abs. 3

Strausberg, 09.12.2025

Elke Stadel  
Bürgermeisterin

Die vorstehende Satzung wird im Amtsblatt Jahrgang 34 - Nr. 08/2025 am 22.12.2025 bekannt gemacht.

Elke Stadel  
Bürgermeisterin

## Anlage 1: Richtzahlenliste

Nr.	Nutzungsart	Notwen- dige Stellplätze für Kraft- fahrzeuge	Notwen- dige Stell- plätze für Fahrräder	Bezugsgröße
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>			
1.1	Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- häusern	1	-	je Wohnung bis 70 m² Nutzungsfläche
		2	-	je Wohnung über 70 m² Nutzungsfläche
1.2	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	0,5	0	je Wohnung bis 40 m² Nutzungsfläche
		1	0	je Wohnung über 40 m² bis 70 m² Nutzungsflä- che
		1,5	0	je Wohnung über 70 m² bis 100 m² Nut- zungsfläche
		2	0	je Wohnung über 100 m² Nutzungsflä- che
1.3	Altenwohnungen	1	0	je 3 Wohnungen
1.4	Wochenendhäuser	1	-	je Haus
1.5	Kinder-, Jugendwohnheime und In- ternate	1	0	je 10 Wohnheim- plätze
1.6	Altenwohnheime	2	0	je 10 Wohnheim- plätze
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allge- mein (inkl. Bibliothek)	1	0	je 40 m² Nutzungs- fläche
2.2	Büro- und Verwaltungsräume mit ho- hen Nutzungsflächen (z. B. Archive)	1	0	je 50 m² Nutzungs- fläche
2.3	Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Be- ratungsräume, Kanzleien oder Pra- xen)	1	0	je 30 m² Nutzungs- fläche
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>			
3.1	Laden- und Geschäftshäuser	1	0	je 50 m² Verkaufsflä- che
3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzel- handelsbetriebe, sonstige großflä- chige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	1	0	je 30 m² Verkaufsflä- che
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen</b>			
4.1	Versammlungsstätten von überörtli- cher Bedeutung (wie Theater, Kon- zerthäuser, Mehrzweckhallen, Kon- gresszentren, Multiplexkinos)	1	0	je 5 Besucherplät- zen
4.2	Sonstige Versammlungsstätten	1	0	je 8 Besucherplät- zen



Nr.	Nutzungsart	Notwen- dige Stellplätze für Kraft- fahrzeuge	Notwen- dige Stell- plätze für Fahrräder	Bezugsgröße
4.3	Kirchen	1	0	je 30 Besucherplätzen
4.4	Museen	1	0	je 100 m² Nutzungsfläche
4.5	Messe- und Ausstellungshallen	1	0	je 50 m² Nutzungsfläche
<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>			
5.1	Sportplätze, Trainingsplätze	1	0	je 300 m² Sportfläche
5.2	Freibäder und Freiluftbäder	1	0	je 300 m² Grundstücksfläche
5.3	Spiel- und Sporthallen	1	0	je 100 m² Hallenfläche
5.4	Hallenbäder	1	0	je 50 m² Hallenfläche
5.5	Tennisplätze	1	0	je Spielfeld
5.6	Sportstätten nach 5.1 bis 5.5 mit Besucherplätzen	1	0	je 15 Besucherplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.5
5.7	Tribünenanlagen in Sportstätten	1	0	je 10 Tribünenplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.5
5.8	Fitness- und Wellnesscenter inkl. Saunen	1	0	je 30 m² Nutzungsfläche
5.9	Minigolfplätze	0,5	0	je Loch bzw. Bahn
5.10	Kegel- und Bowlingbahnen	2	0	je Bahn
5.11	Bootshäuser und Bootsanlegeplätze	1	0	je Bootsanlegeplatz oder Boot
5.12	Golfplätze	3	0	je 5 Loch
5.13	Reiterplätze	2	0	je 4 Stellplätze bzw. Boxen
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>			
6.1	Gaststätten	1	0	je 5 Besucherplätze
6.2	Bars, Cafés o.ä.	1	0	je 10 Besucherplätze
6.3	Diskotheiken, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.	1	0	je 20 m² Gastraumfläche
6.4	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime, Ferienwohnungen/-häuser	1	0	je 1 (Hotel-)Zimmer/Apartment/ Ferienwohnung/-Haus
6.5	Jugendherbergen und Wanderheime	1	0	je 10 Betten
<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten</b>			
7.1	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung, Privatkliniken, Universitätskliniken	1	0	je 3 Betten
7.2	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1	0	je 5 Betten
7.3	Altenpflegeheime	1	0	je 10 Betten
7.4	ambulante Pflegedienste	1	0	je Außendienststelle

Nr.	Nutzungsart	Notwen- dige Stellplätze für Kraft- fahrzeuge	Notwen- dige Stell- plätze für Fahrräder	Bezugsgröße
<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>			
8.1	Förderschule	2	0	je Klasse
8.2	Grundschulen	1	0	je Klasse
8.3	Haupt-, Ober-, Gesamtschulen, Gymnasien	2	0	je Klasse
8.4	Fachschulen, Hochschulen, Berufsakademien	2	0	je 10 Ausbildungsplätze
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	3	0	je 30 Plätze
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1	0	je 20 Besucherplätze
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1	0	je 75 m² Nutzungsfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1	0	je 200 m² Nutzungsfläche
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	4	0	je Wartungs- und Reparaturstand
9.4	Tankstellen	min. 2	0	je Tankstelle
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	2	0	je Waschanlage
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2	-	je Waschplatz
9.7	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	min. 2	0	zusätzlich ein Stauraum für mindestens 5 Kraftfahrzeuge
9.8	Autopflege-/Serviceplätze	1	-	je Pflegeplatz
9.9	Taxi-Betriebe	1	0	je Taxi
9.10	Stationäre Autovermietungen	1	-	je Mietwagen
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>			
10.1	Kleingartenanlagen	1	0	je 5 Kleingärten
10.2	Spiel- und Automatenhallen	1	0	je 10 m² Nutzungsfläche
10.3	Unter 1.1 bis 10.2 nicht genannte Nutzungen	1	0	je 50 m² Nutzungsfläche

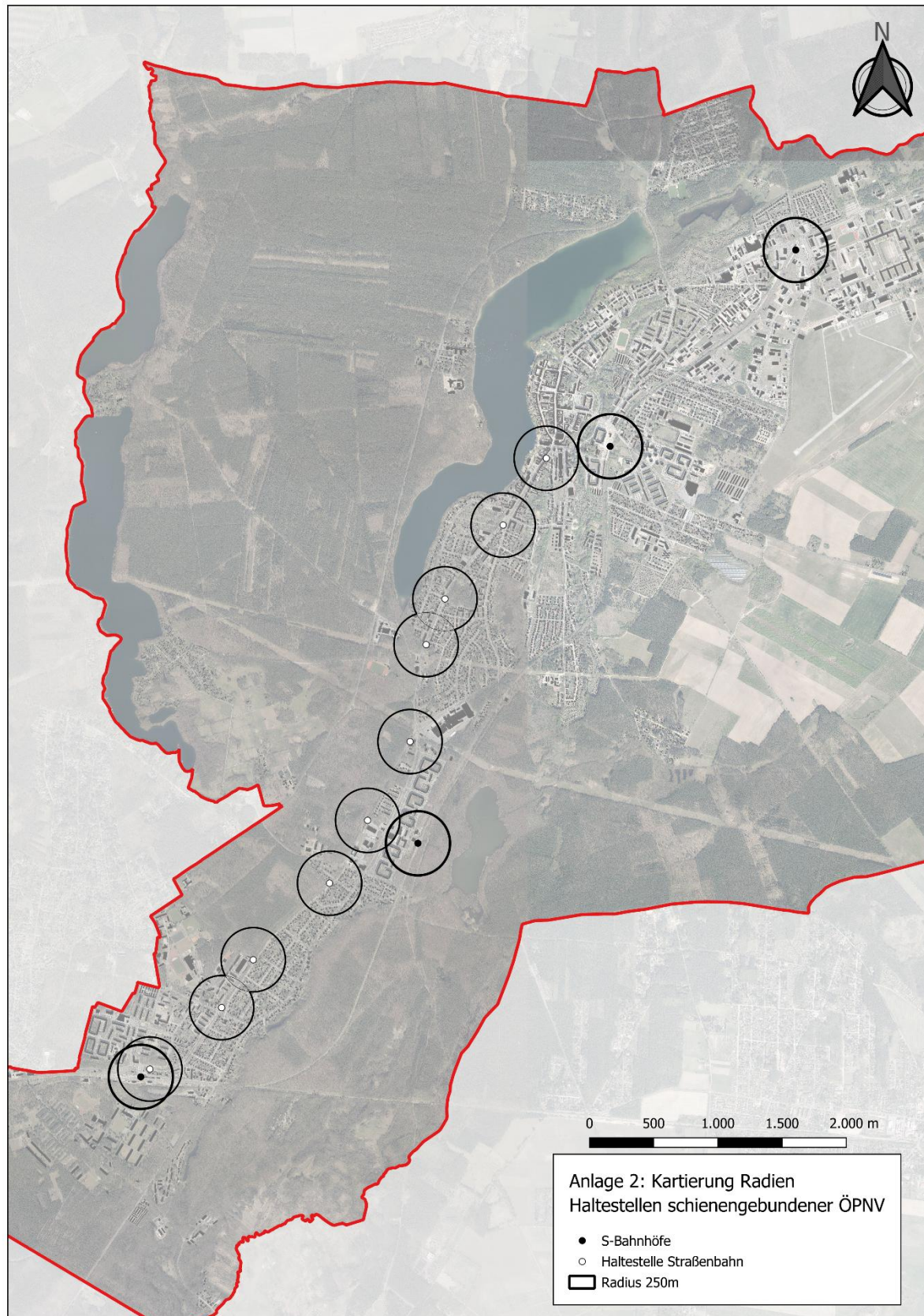
### Erläuterungen zur Ermittlung der anzurechnenden Flächen

Anzurechnende Nutzungsfläche = Nutzungsfläche ohne...

- Technikfläche gemäß DIN 277 = Flächen für haustechnische Anlagen (z.B. Heizungsräume, Technikräume, Räume für Ver- und Entsorgungseinrichtungen)
- Verkehrsfläche gemäß DIN 277 = Flächen für die Erschließung des Gebäudes und seiner Räume (z.B. **Flure außerhalb der Wohneinheit**, Treppenräume und sonstige Zuwegungen) und
- Flächen für sanitäre Anlagen bei gewerblichen Nutzungen,
- Abstellräume **außerhalb der Wohneinheit bzw. i. S. eines Kellers bzw. Kellerersatzraumes** und Stellplätze.

Bewegungsflächen innerhalb von Räumen sind dagegen anzurechnen.

## Anlage 2: Kartierung Radien Haltestellen schienengebundener ÖPNV





Anlage 3: Räumliche Geltungsbereiche der Gebietsteile 1 und 3 i. S. des § 7 Abs. 3

Räumlicher Geltungsbereich Gebietsteil 1



Abbildung 1: Geltungsbereich Gebietsteil 1 - Gebiet innerhalb des Stadtmauerrings und die Wallstraße

Räumliche Geltungsbereiche des Gebietsteils 3

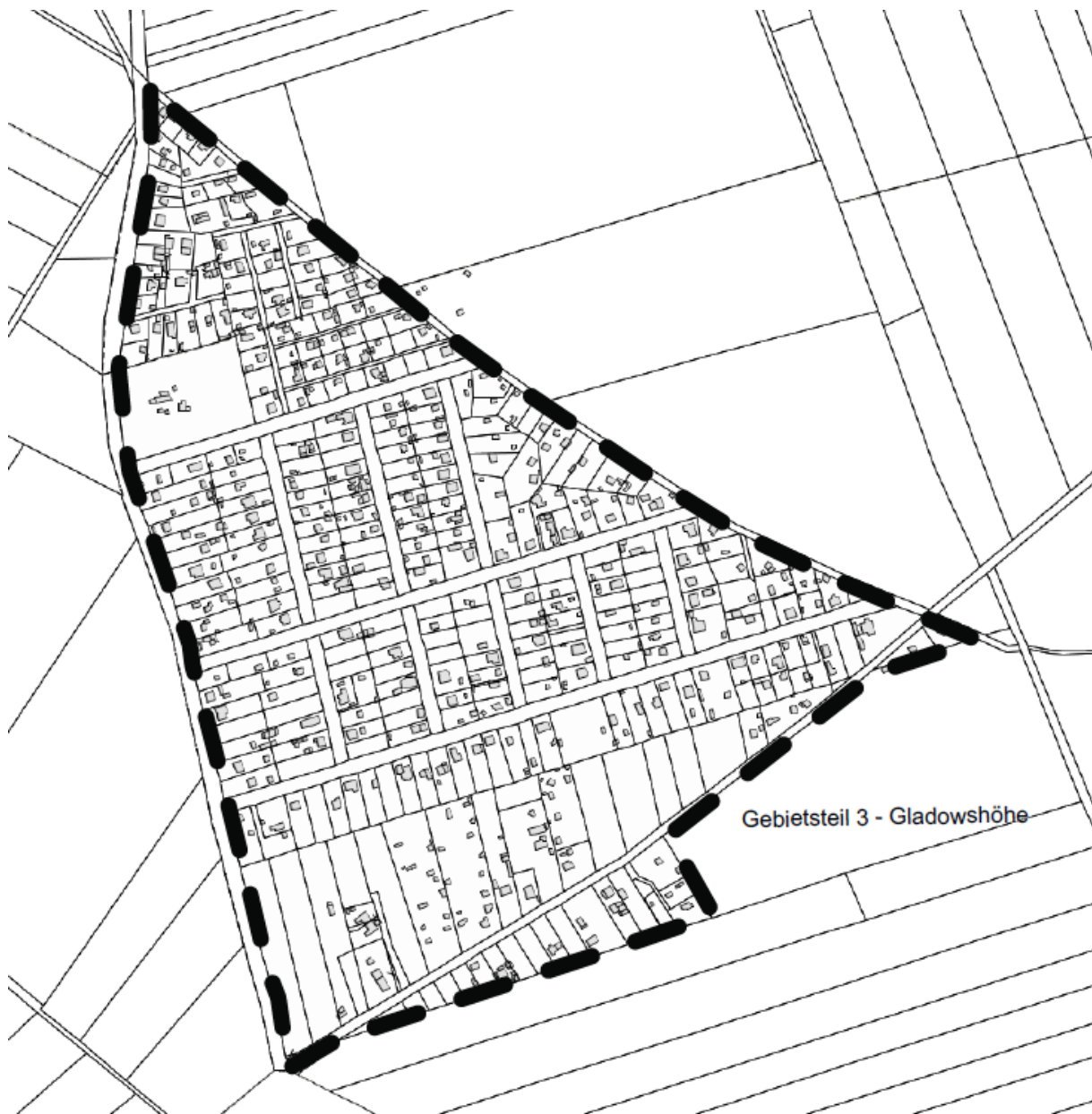
I Hohenstein



II Ruhlsdorf



### III Gladowshöhe

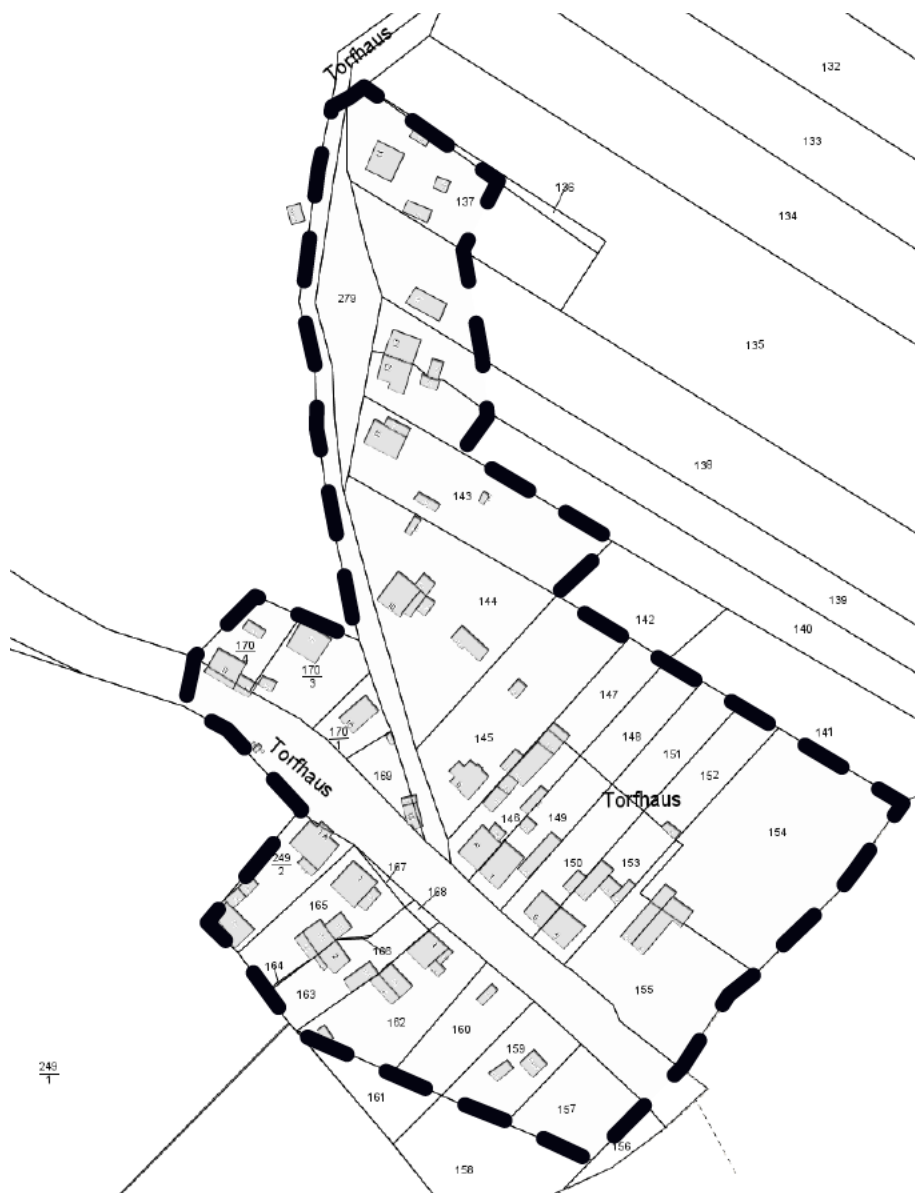




IV Postbruch



V Torfhaus



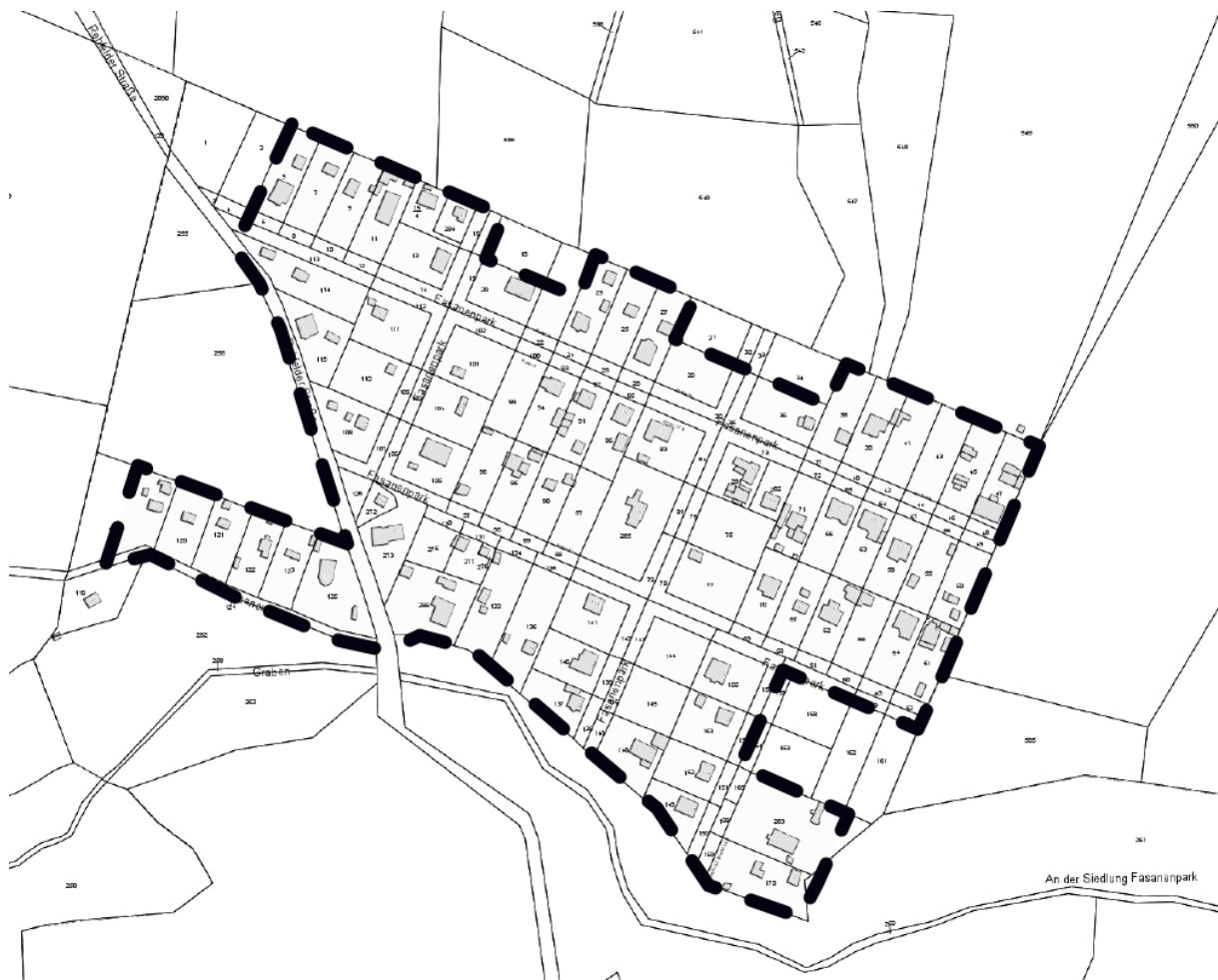
VI Treuenhof



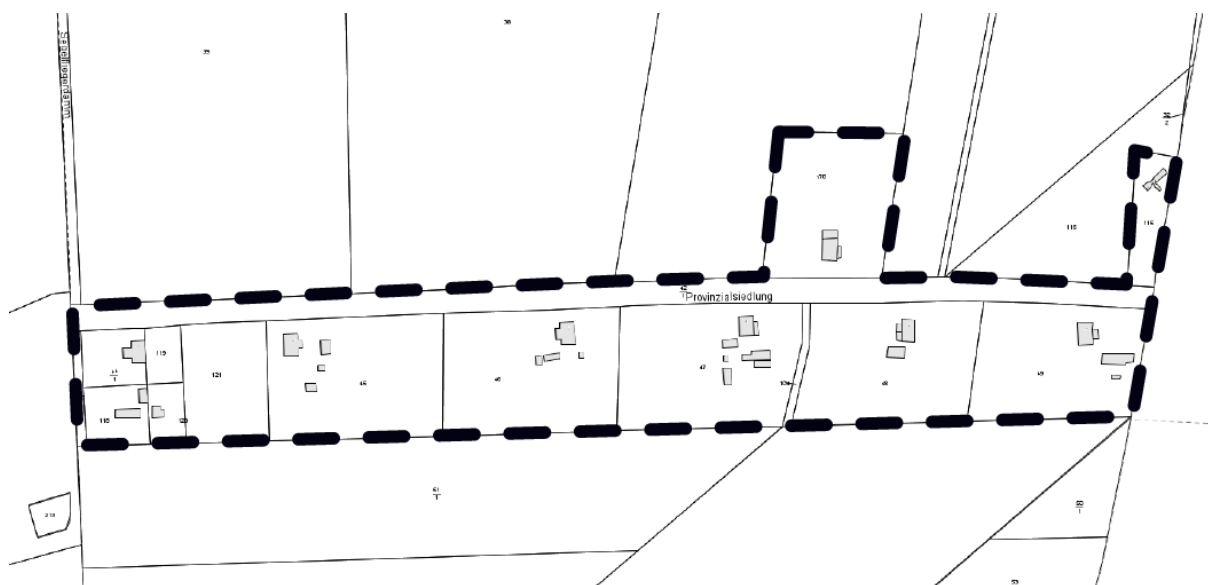
VII Wilhelmshof



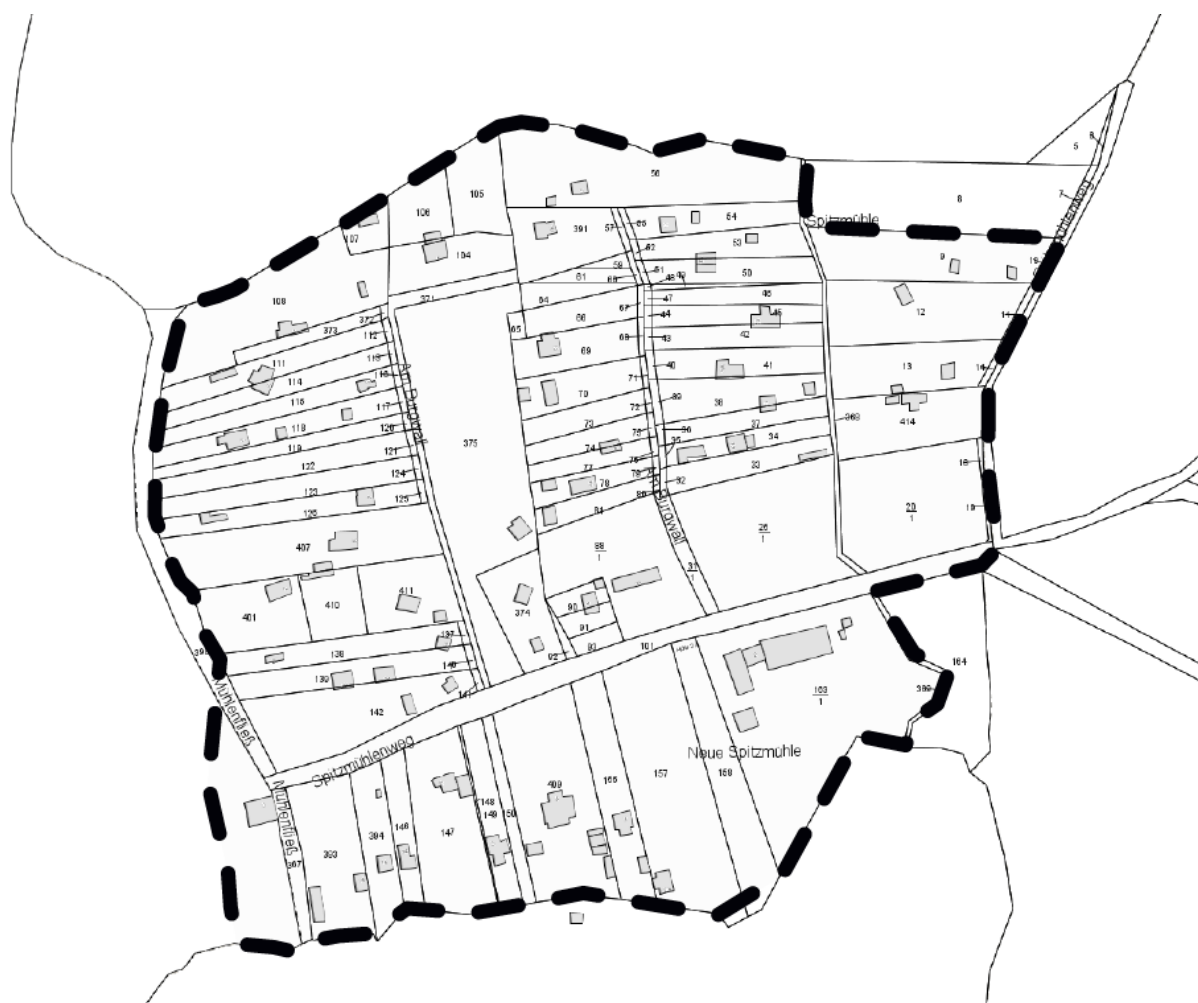
VIII Fasanenpark



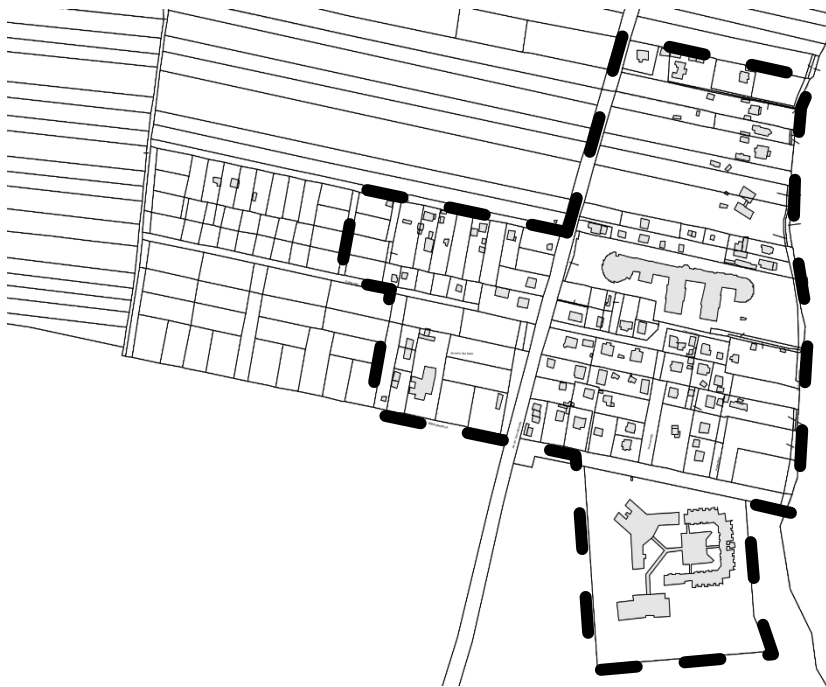
## IX Provinzialsiedlung



## X Spitzmühle



XI Jenseits des Sees



XII Gartenstadt & Roter Hof





XIII Schillerhöhe

