

# Ortsgesetz der Stadt Bremerhaven über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze (Bremerhavener Stellplatzortsgesetz)

## Bremerhavener Stellplatzortsgesetz

Inkrafttreten: 01.01.2013

Fundstelle: Brem.GBl. 2012, 521

Der Magistrat verkündet das nachstehende, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Ortsgesetz:

### Inhaltsverzeichnis:

- [§ 1](#) Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich
- [§ 2](#) Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung
- [§ 3](#) Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze
- [§ 4](#) Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge nach Zonenreduktion
- [§ 5](#) Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Herstellung
- [§ 6](#) Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Ablösung
- [§ 7](#) Ablösungsbeträge für Stellplätze
- [§ 8](#) Ablösungsbeträge für Fahrradabstellplätze
- [§ 9](#) Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen
- [§ 10](#) Beschaffenheit und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen
- [§ 11](#) Zustimmung der Stadt Bremerhaven
- [§ 12](#) Abweichungen
- [§ 13](#) Ordnungswidrigkeiten
- [§ 14](#) Übergangsvorschrift
- [§ 15](#) Inkrafttreten, Außerkrafttreten
- [Anlage 1](#) Richtzahlentabelle für die Ermittlung des Stellplatznormbedarfs für Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze nach § 3 Absatz 1
- [Anlage 2](#) Übersichtskarte über die Gebietszonen für die Absenkung des Stellplatznormbedarfs und für die Festlegung von Ablösungsbeträgen nach § 4

### § 1

#### Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich

(1) Dieses Ortsgesetz gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Bremerhaven, soweit nicht durch Bebauungspläne oder andere städtebauliche oder als örtliche Bauvorschriften erlassene Ortsgesetze entgegenstehende Regelungen getroffen worden sind.

(2) Dieses Ortsgesetz regelt die Verpflichtung zum Nachweis von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze), deren Herstellung sowie Ablösung und stellt Anforderungen auch an die Gestaltung von nicht notwendigen Kraftfahrzeugstellplätzen.

## **§ 2**

### **Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung**

(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Ihre Anzahl und Größe richten sich nach Art und Anzahl der vorhandenen und der durch die ständigen Benutzer und den Besuch der Anlage zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder.

(2) Werden Anlagen nach Absatz 1 geändert oder ändert sich ihre Nutzung, so sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze in solcher Anzahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Fahrzeuge (Mehrbedarf) aufnehmen können.

## **§ 3**

### **Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze**

(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze bemisst sich nach dem Stellplatznormbedarf gemäß der [Anlage 1](#). Bei notwendigen Stellplätzen wird die Anzahl nach Maßgabe des [§ 4](#) verringert.

(2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der [Anlage 1](#) nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der [Anlage 1](#) für vergleichbare Nutzungen bestimmten Richtzahlen zu berücksichtigen.

(3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.

(4) Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze ist regelmäßig von dem Einstellplatzbedarf für zweispurige Personenkraftwagen auszugehen. Einstellplätze für Lastkraftwagen sind bei Anlagen mit einem entsprechenden An- oder Auslieferverkehr zusätzlich nachzuweisen. Bei Anlagen, zu denen Besucher erfahrungsgemäß auch in Bussen anreisen, sind in ausreichender Anzahl Stellplätze für Busse zusätzlich

nachzuweisen. Notwendige PKW-Stellplätze können bis zu einem Drittel des Stellplatznormbedarfs im Verhältnis 4 PKW-Stellplätze = 1 Busstellplatz angerechnet werden.

(5) Ergeben sich bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze Dezimalstellen, sind diese bei 0,5 und mehr nach oben, bei weniger als 0,5 nach unten auf die nächste volle Zahl auf- bzw. abzurunden.

#### **§ 4**

#### **Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge nach Zonenreduktion**

(1) Das Stadtgebiet der Stadt Bremerhaven wird in insgesamt 3 Zonen eingeteilt. Die Zonen I und II sind im Übersichtsplan der [Anlage 2](#) dargestellt. Zone III ist das Stadtgebiet außerhalb der Zonen I und II.

(2) Der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge beträgt

- |    |                         |           |
|----|-------------------------|-----------|
| 1. | in der Gebietszone I:   | 50 v. H., |
| 2. | in der Gebietszone II:  | 70 v. H., |
| 3. | in der Gebietszone III: | 100 v. H. |

des nach der Richtzahlentabelle ([Anlage 1](#)) ermittelten Stellplatznormbedarfs. [§ 3 Absatz 5](#) gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass eine Rundung erst bei der prozentualen Verringerung erfolgt.

(3) Die Reduzierung gilt nicht für den in der Richtzahlentabelle unter 1.1 bis 1.9 aufgeführten Stellplatznormbedarf für Wohnnutzungen und für den Stellplatznormbedarf der unter Nummer 9.4 bis 9.7 aufgeführten Nutzungen.

#### **§ 5**

#### **Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Herstellung**

(1) Die notwendigen Stellplätze sowie die notwendigen Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

(2) Sollen notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze nicht auf dem Baugrundstück, sondern in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, ist dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich zu sichern. Abweichend von Satz 1 sind die Fahrradabstellplätze für Wohngebäude der

Gebäudeklassen 3 bis 5 gemäß [§ 48 Absatz 2 der Bremischen Landesbauordnung](#) in der Neufassung vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S. 401) in der jeweils geltenden Fassung in den Abstellräumen der Wohngebäude herzustellen.

(3) Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 500 m, bei Wohnungsbauvorhaben von maximal 200 m. Bei notwendigen Fahrradabstellplätzen darf die Entfernung zum Baugrundstück maximal 60 m betragen. Die öffentlich-rechtliche Sicherung ist der Stadt Bremerhaven vor Baubeginn nachzuweisen, sofern die Erfüllung der Stellplatzpflicht nicht bereits Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist.

(4) Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze müssen mit der Fertigstellung, spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Anlage, zu der sie gehören, betriebsfertig hergestellt sein.

## **§ 6**

### **Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Ablösung**

(1) Sollen die notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nicht gemäß [§ 5](#) hergestellt werden, kann die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 durch die Zahlung eines Ablösungsbetrages nach den [§§ 7](#) und [8](#) erfüllt werden.

(2) Notwendige Stellplätze für Wohnungsbauvorhaben können nur abgelöst werden, wenn und soweit nicht im Einzelfall wegen der Anzahl der notwendigen Stellplätze oder der besonderen örtlichen Verhältnisse eine erhebliche Beeinträchtigung des ruhenden oder fließenden Verkehrs unter Berücksichtigung auch der Belange des Fußgänger- und Fahrradverkehrs zu erwarten ist.

(3) Notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderungen nach [§ 9 Absatz 2](#) und notwendige Fahrradabstellplätze können nur abgelöst werden, soweit diese wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand hergestellt werden können.

(4) Eingezahlte Ablösungsbeträge werden ganz oder anteilig erstattet, wenn das Bauvorhaben nicht ausgeführt oder vor Aufnahme der Nutzung so geändert wird, dass sich der Bedarf an notwendigen Stellplätzen und notwendigen Fahrradabstellplätzen verringert oder sich der Anteil der hergestellten Stellplätze und Fahrradabstellplätze erhöht.

(5) Die für eine zu beseitigende Anlage abgelösten Stellplätze oder abgelösten Fahrradabstellplätze sind bei einer anschließenden Neubebauung auf den Bedarf des neuen Vorhabens anzurechnen.

(6) Die Zahlung des Ablösungsbetrages ist der Stadt Bremerhaven vor Baubeginn nachzuweisen, sofern die Erfüllung der Stellplatzpflicht nicht bereits Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist.

## **§ 7 Ablösungsbeträge für Stellplätze**

(1) Für die Ablösung notwendiger Stellplätze wird vorbehaltlich der Bestimmungen in Absatz 2 und 3 die Höhe des Ablösungsbetrages auf der Grundlage von 70 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten auf 8 600 Euro festgelegt.

(2) Bei Wohnungsbauvorhaben wird die Höhe des Ablösungsbetrages auf der Grundlage von 50 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten auf 6 200 Euro festgelegt.

(3) Die Höhe des Ablösungsbetrages wird auf der Grundlage von 20 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten auf 2 500 Euro festgelegt bei

1. Wohnungsbauvorhaben in den bei Inkrafttreten dieses Ortsgesetzes bestehenden Baulücken,
2. Vorhaben in Kulturdenkmälern im Sinne des [Denkmalschutzgesetzes](#) vom 27. Mai 1975 (Brem.GBl. S. 265) in der jeweils geltenden Fassung.

(4) Baulücken im Sinne von Absatz 3 sind unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke, die an einer im Übrigen in geschlossener Bauweise bebauten Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken liegen und so innerhalb des Bildes der Bebauung eine nicht erhebliche Unterbrechung darstellen.

(5) Sollen die für ein Vorhaben insgesamt notwendigen Stellplätze nur zum Teil abgelöst werden, sind die tatsächlich herzustellenden Stellplätze vorrangig auf den durch eine Wohnnutzung ausgelösten Bedarf anzurechnen.

## **§ 8 Ablösungsbeträge für Fahrradabstellplätze**

(1) Für die Ablösung notwendiger Fahrradabstellplätze wird vorbehaltlich der Bestimmungen in Absatz 2 und 3 die Höhe des Ablösungsbetrages auf der Grundlage von 70 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten auf 330 Euro festgelegt.

(2) Bei Wohnungsbauvorhaben wird die Höhe des Ablösungsbetrages auf der Grundlage von 50 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten auf 240 Euro festgelegt.

(3) Die Höhe des Ablösungsbetrages wird auf der Grundlage von 20 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten auf 100 Euro festgelegt bei

1. Wohnungsbauvorhaben in den bei Inkrafttreten dieses Ortsgesetzes bestehenden Baulücken,
2. Vorhaben in Kulturdenkmälern im Sinne des [Denkmalschutzgesetzes](#) vom 27. Mai 1975 (Brem.GBl. S. 265) der jeweils geltenden Fassung.

(4) Die Bestimmungen des [§ 7 Absatz 4 und 5](#) finden entsprechende Anwendung.

## **§ 9**

### **Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

(1) Notwendige Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Hintereinander liegende notwendige Stellplätze (gefangene Stellplätze) sind nur bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Im Übrigen bleiben die Anforderungen der [Bremischen Verordnung über den Bau und Betrieb](#) von Garagen vom 16. Dezember 2010 (Brem.GBl. S. 646) hinsichtlich der Größe der Stellplätze, Ausmaße der Fahrgassen, der Zu- und Abfahrten sowie der Gestaltung von Rampen unberührt. Notwendige Stellplätze dürfen nicht zweckentfremdet genutzt werden.

(2) Von den notwendigen Stellplätzen sind 3 v. H., bei Wohngebäuden mit Wohnungen nach [§ 50 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung](#) in der Neufassung vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S. 401) in der jeweils geltenden Fassung ist mindestens ein Stellplatz, für Menschen mit Behinderungen (Gehbehinderte und Rollstuhlbenutzer) auf dem Baugrundstück entsprechend zu kennzeichnen und nach Maßgabe der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln barrierefrei herzustellen und zu reservieren. Der Zugang zu den Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen ist zu kennzeichnen und barrierefrei zu gestalten. Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Zahl von Menschen mit Behinderungen besucht, ist die Anzahl dieser Stellplätze unter Berücksichtigung der besonderen Art der Anlage zu erhöhen. Weitergehende Anforderungen nach [§ 51 der Bremischen Landesbauordnung](#) in der Neufassung vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S. 401) in der jeweils geltenden Fassung bleiben unberührt.

(3) Ebenerdige, nicht unterkellerte Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie deren Zufahrten dürfen nur soweit befestigt werden, wie es für deren Nutzung erforderlich ist, sofern nicht die Belastung des Niederschlagswassers oder eine zu geringe Durchlässigkeit des Bodens eine Versiegelung erfordert ([§ 8 Absatz 2 der Bremischen Landesbauordnung](#) in der Neufassung vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S. 401) in der jeweils geltenden Fassung).

(4) Werden auf einem Grundstück mehr als fünf zusammenhängende Stellplätze geschaffen, ist für je sechs Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen. Die Pflanzorte sind so zu wählen, dass durch die Bäume der Eindruck der befestigten Flächen abgemildert wird.

(5) Die zu pflanzenden Bäume müssen in 1,00 m Höhe einen Stammumfang von mindestens 20 cm haben. Für jeden Baum ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> (8 m<sup>2</sup> x 1,5 m) mit Baums substrat herzustellen. Um jeden Baum ist eine Fläche von mindestens der Größe eines Stellplatzes von jeder Befestigung mit Ausnahme von luft- und wasserdurchlässigen Abdeckungen freizuhalten und baulich gegen ein Be- und Überfahren zu sichern. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Sie müssen bei Verlust durch gleichwertige Neupflanzungen ersetzt werden.

(6) Der Abstand der Baumstandorte ist mit den Leitungsträgern abzustimmen.

## **§ 10**

### **Beschaffenheit und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen**

(1) Notwendige Fahrradabstellplätze sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs der baulichen Anlage angeordnet werden, bei Wohngebäuden nicht weiter als 60 m von dem Hauseingang auf dem Baugrundstück entfernt. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher zu erreichen sein. Die soziale Kontrolle der Fahrradabstellplätze ist durch deren gute Einsehbarkeit und Beleuchtung zu gewährleisten. [§ 48 Absatz 2 der Bremischen Landesbauordnung](#) in der Neufassung vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S. 401) in der jeweils geltenden Fassung bleibt unberührt. Notwendige Fahrradabstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

(2) Notwendige Fahrradabstellplätze müssen mindestens eine Fläche von 1 m<sup>2</sup> (ohne Zuwegung) aufweisen und mit ausreichender Bewegungsfläche einzeln zugänglich sein. Sie sind mit Fahrradständen auszustatten, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen und die Standsicherheit gewährleisten. Eine Überdachung ist herzustellen, wenn notwendige Fahrradabstellplätze Bestandteil einer Abstellanlage mit mehr als 12 Fahrradabstellplätzen sind oder wenn sie für eine Nutzung nachzuweisen sind, die in der Regel mit einer längeren Aufenthaltsdauer verbunden ist.

## **§ 11**

### **Zustimmung der Stadt Bremerhaven**

Sofern die Einhaltung der Bestimmungen dieses Ortsgesetzes nicht in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, ist die Zustimmung der Stadt Bremerhaven erforderlich für:

**1.**

---

die Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze in den Fällen des [§ 3 Absatz 2 und 3](#),

2. die Ablösung notwendiger Stellplätze bei Wohnungsbauvorhaben nach [§ 6 Absatz 2](#), für Menschen mit Behinderungen nach [§ 6 Absatz 3](#) unter Zugrundelegung reduzierter Ablösungsbeträge nach [§ 7 Absatz 2 und 3](#),
3. die Ablösung notwendiger Fahrradabstellplätze nach [§ 6 Absatz 3](#).

## **§ 12 Abweichungen**

Abweichungen von den Bestimmungen dieses Ortsgesetzes können unter den Voraussetzungen des [§ 67 der Bremischen Landesbauordnung](#) in der Neufassung vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S. 401) in der jeweils geltenden Fassung auf Antrag zugelassen werden. Für Anlagen, die keiner Baugenehmigung bedürfen sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, sind die Abweichungen isoliert bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

## **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des [§ 83 Absatz 1 Nummer 1 der Bremischen Landesbauordnung](#) in der Neufassung vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S. 401) in der jeweils geltenden Fassung handelt, wer

1. entgegen [§ 2 Absatz 1 oder 2](#) notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze nicht in ausreichender Anzahl herstellt oder ablöst
2. entgegen [§ 9](#) Stellplätze errichtet oder nutzt,
3. entgegen [§ 10](#) Fahrradabstellplätze errichtet oder nutzt,
4. entgegen [§ 11](#) eine erforderliche Zustimmung der Stadt Bremerhaven nicht einholt.

## **§ 14 Übergangsvorschrift**

Auf Bauvorhaben, deren bauaufsichtliche Verfahren bereits vor Inkrafttreten dieses Ortsgesetzes eingeleitet sind, sind die Bestimmungen dieses Ortsgesetzes nur insoweit

anzuwenden, als sie gegenüber dem bis dahin geltenden Recht eine günstigere Regelung enthalten.

## **§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz tritt am 1. Januar 2013 in Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. Ortsgesetz über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen bei nachstehenden baulichen Anlagen vom 3. Dezember 1962 (Brem.GBl. S. 242),
2. Ortsgesetz über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Stadt Bremerhaven vom 23. Januar 1986 (Brem.GBl. S. 54),
3. Ortsgesetz über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen vom 6. Mai 1993 (Brem.GBl. S. 143).

Bremerhaven, den 6. Dezember 2012

Magistrat  
der Stadt Bremerhaven

gez. Grantz  
Oberbürgermeister

### **Anlage 1**

**Richtzahlentabelle zur Ermittlung des Stellplatznormbedarfs für  
Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze nach [§ 3 Absatz 1](#)**

| Nr. | Verkehrsquelle  | notwendige<br>Kraftfahrzeugstellplätze<br>(Vom Normbedarf sind nach<br><a href="#">§ 4</a> in Gebietszone I 50 v. H.<br>und in Gebietszone II 70 v. H.<br>nachzuweisen) | notwendige<br>Fahrradabstellplätze                      |
|-----|---|---|---|
| 1.  | <b>Wohngebäude</b>  | <b>Für Wohnnutzungen (Nr. 1.1, bis 1.9)<br/>entfällt die Zonenreduktion nach <a href="#">§ 4</a></b>  | <b>nur für Wohngebäude mit mehr als 2<br/>Wohnungen</b> |
| 1.1 | Wohnungen   | 1 je Wohnung bis 160 m <sup>2</sup>   | 1 je Wohnung bis 60 m <sup>2</sup>                      |
| 1.2 | Wohnungen   | 1 je Wohnung über 160 m <sup>2</sup>  | 2 je Wohnung über 60 m <sup>2</sup>                     |
| 1.3 | Bauvorhaben mit mehr als 4<br>Wohnungen bis zu je 90 m <sup>2</sup> | 0,8 je Wohnung  | vgl. Nr. 1.1 und 1.2                                    |
| 1.4 | Wochenend- und Ferienhäuser   | 1 je Wohnung  | 1 je Wohnung  |
| 1.5 | Kinder- und Jugendwohnheime   | 1 je 15 Betten  | 1 je 2 Betten   |
| 1.6 | Studentenwohnheime  | 1 je 3 Betten   | 1,5 je 2 Betten   |
| 1.7 | Schwesternwohnheime   | 1 je 4 Betten   | 1 je 2 Betten   |
| 1.8 | Arbeitnehmerwohnheime   | 1 je 3 Betten   | 1 je 3 Betten   |
| 1.9 | Altenwohnheime, Altenheime  | 1 je 10 Betten  | 1 je 10 Betten  |
| 2.  | <b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-<br/>und Praxisräumen</b>         |   |   |
| 2.1 | Büro- und Verwaltungsräume<br>allgemein                             | 1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>1)</sup>   | 1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>1)</sup>         |
| 2.2 | Räume mit erheblichem<br>Besucherverkehr (Schalter-,                | 1 je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>1)</sup>   | 1 je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>1)</sup>         |

|           |   |  |  |
|-----------|---|--|--|
|           | Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)  |  |  |
| <b>3.</b> | <b>Verkaufsflächen in Verkaufsstätten</b>   |  |  |
| 3.1       | Läden, Geschäftshäuser  | 1 je 40 m <sup>2</sup><br>Verkaufsnutzfläche <sup>2)</sup>             | 1 je 40 m <sup>2</sup><br>Verkaufsnutzfläche <sup>2)</sup>             |
| 3.2       | Läden und Geschäftshäuser mit besonders geringem Besucherverkehr  | 1 je 50 m <sup>2</sup><br>Verkaufsnutzfläche <sup>2)</sup>             | 1 je 50 m <sup>2</sup><br>Verkaufsnutzfläche <sup>2)</sup>             |
| 3.3       | Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsnutzfläche von insgesamt mehr als 1 000 m <sup>2</sup> außerhalb von Kerngebieten | 1 je 15 m <sup>2</sup><br>Verkaufsnutzfläche <sup>2)</sup>             | 1 je 50 m <sup>2</sup><br>Verkaufsnutzfläche <sup>2) 3)</sup>          |
| <b>4.</b> | <b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten) und Kirchen</b>   |  |  |
| 4.1       | Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)   | 1 je 7 Sitzplätze  | 1 je 10 Sitzplätze   |
| 4.2       | Kirchen   | 1 je 30 Sitzplätze   | 1 je 20 Sitzplätze   |
| <b>5.</b> | <b>Sportstätten</b>   |  |  |
| 5.1       | Sportstätten ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)   | 1 je 800 m <sup>2</sup> Sportfläche                                    | 1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche                                    |
| 5.2       | Sportstätten und Sportstadien mit Besucherplätzen   | 1 je 800 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 je 30 Besucherplätze | 1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 je 30 Besucherplätze |

|      |  |   |  |   |  |
|------|--|---|--|---|--|
| 5.3  | Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze   | 1 | je 80 m <sup>2</sup> Hallenfläche                                    | 1 | je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche                                    |
| 5.4  | Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen   | 1 | je 80 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze | 1 | je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze |
| 5.5  | Freiluftbäder  | 1 | je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche                              | 1 | je 150 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche                              |
| 5.6  | Hallenbäder ohne Besucherplätze  | 1 | je 10 Kleiderablagen   | 1 | je 7 Kleiderablagen  |
| 5.7  | Hallenbäder mit Besucherplätzen  | 1 | je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze              | 1 | je 7 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 10 Besucherplätze               |
| 5.8  | Tennisplätze, Squash-Anlagen und ähnliche Einrichtungen ohne Besucherplätze                | 2 | je Spielfeld   | 2 | je Spielfeld   |
| 5.9  | Tennisplätze, Squash-Anlagen und ähnliche Einrichtungen mit Besucherplätzen                | 2 | je Spielfeld, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze                      | 2 | je Spielfeld, zusätzlich 1 je 10 Besucherplätze                      |
| 5.10 | Tanzschulen, Fitnesscenter, Saunabetriebe, Solarien und ähnliche gewerbliche Einrichtungen | 1 | je 5 Kleiderablagen  | 1 | je 5 Kleiderablagen  |
| 5.11 | Minigolfplätze   | 6 | je Minigolfanlage  | 4 | je Minigolfanlage  |
| 5.12 | Kegel- und Bowlingbahnen   | 2 | je Bahn  | 2 | je Bahn  |
| 5.13 | Bootsliegeplätze im Wasser und/oder in Bootshäusern  | 1 | je 3 Bootsliegeplätze <sup>4)</sup>                                  | 1 | je 4 Bootsliegeplätze <sup>4)</sup>                                  |
| 5.14 | Bootshäuser, die <u>ausschließlich</u> Winterlagerplätze enthalten                         | 1 | je 10 Bootsliegeplätze <sup>4)</sup>                                 | 1 | je 10 Bootsliegeplätze <sup>4)</sup>                                 |

|     |  |   |   |   |  |
|-----|--|---|---|---|--|
| 6.  | <b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>                 |   |   |   |  |
| 6.1 | Gaststätten von örtlicher Bedeutung<br>5)                    | 1 | je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche   | 1 | je 12 m <sup>2</sup> Nutzfläche  |
| 6.2 | Imbißbetriebe ohne Sitzgelegenheiten                         | 1 | je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche   | 1 | je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche  |
| 6.3 | Gaststätten von überörtlicher Bedeutung                      | 1 | je 9 m <sup>2</sup> Nutzfläche  | 1 | je 18 m <sup>2</sup> Nutzfläche  |
| 6.4 | Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe | 1 | je 3 Beherbergungsräume, für zugehörigen Restaurationsbetrieb<br>Zuschlag nach 6.1 oder 6.2 | 1 | je 10 Beherbergungsräume, für zugehörigen Restaurationsbetrieb<br>Zuschlag nach 6.1 oder 6.2 |
| 6.5 | Jugendherbergen  | 1 | je 10 Betten  | 1 | je 5 Betten  |
| 7.  | <b>Krankenhäuser, Heime</b>                                  |   |   |   |  |
| 7.1 | Krankenhäuser, Privatkliniken                                | 1 | je 5 Betten   | 1 | je 15 Betten   |
| 7.2 | Pflegeheime  | 1 | je 8 Betten   | 1 | je 30 Betten   |
| 8.  | <b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>            |   |   |   |  |
| 8.1 | Grundschulen   | 1 | je 50 Schüler   | 1 | je 3 Schüler   |
| 8.2 | Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen            | 1 | je 40 Schüler, zusätzlich 1 je 10 Schüler über 18 Jahre                                     | 1 | je 3 Schüler   |
| 8.3 | Förderzentren  | 1 | je 30 Schüler   | 1 | je 15 Schüler  |
| 8.4 | Fachhochschulen, Hochschulen                                 | 1 | je 6 Studierende  | 1 | je 3 Studierende   |
| 8.5 | Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.                    | 1 | je 30 Kinder (Tagesplätze)  | 1 | je 15 Kinder (Tagesplätze)   |
| 8.6 | Jugendfreizeitheime und dgl.                                 | 1 | je 20 Besucherplätze  | 1 | je 3 Besucherplätze  |

|      |  |  |  |   |   |
|------|--|--|--|---|---|
| 9.   | <b>Gewerbliche Anlagen</b>                   |  |  |   |   |
| 9.1  | Handwerks- und Industriebetriebe             | 1  | je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>5)</sup>  | 1 | je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>5)</sup>     |
| 9.2  | Lagerräume, Lagerplätze                      | 1  | je 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>5)</sup> | 1 | je 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>5)</sup>    |
| 9.3  | Ausstellungs- und Verkaufsplätze             | 1  | je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>5)</sup> | 1 | je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>5)</sup>    |
|      |  | Für die Nutzungen Nr. 9.4 bis 9.7 entfällt die Zonenregelung |  |   |   |
| 9.4  | Kraftfahrzeugwerkstätten                     | 6  | je Wartungs- und Reparaturstand                | 1 | je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>5)</sup>     |
| 9.5  | Tankstellen mit Pflegeplätzen                | 5  | je Pflegeplatz                                 | 1 | je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche <sup>6)</sup> |
| 9.6  | Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen       | 5  | je Waschanlage <sup>7)</sup>                   |   | entfällt  |
| 9.7  | Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung | 3  | je Waschplatz                                  |   | entfällt  |
| 10.  | <b>Verschiedenes</b>                         |  |  |   |   |
| 10.1 | Kleingartenanlagen                           | 1  | je 3 Kleingärten                               | 1 | je 30 Kleingärten                                 |
| 10.2 | Friedhöfe                                    | 1  | je 2 000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche      | 1 | je 1 000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche         |
| 10.3 | Spiel- und Automatenhallen                   | 1  | je 20 m <sup>2</sup> Spielhallenfläche         | 1 | je 20 m <sup>2</sup> Spielhallenfläche            |

## Anmerkungen:

- Für die Berechnung der Wohnflächen (Nummer 1.1, 1.2 und 1.3) ist die „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)“ zugrunde zu legen.
- Der Begriff Nutzfläche ist grundsätzlich entsprechend den Regelungen der DIN 277 zu definieren.

## Fußnoten

- 1) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume, Cafeterien u. ä. bleiben außer Ansatz.
- 2) Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen.
- 3) Je nach Lage und Sortiment kann eine geringere Anzahl von Fahrradabstellplätzen zugelassen werden.
- 4) Bei einer Kombination von Bootsliegeplätzen im Wasser und Bootsliegeplätzen in Bootshäusern ist nur die am stärksten vertretene Art der Liegeplätze zugrunde zu legen.
- 5) Ergibt sich bei der Nutzflächenberechnung ein Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, gilt die Mindestanforderung von einem Fahrradabstellplatz und einem Pkw-Stellplatz je 3 Beschäftigte.
- 6) Sofern die Tankstelle über Verkaufsfläche in Verkaufsstätten verfügt. Tankstellen ohne Verkaufsfläche müssen keine Fahrradabstellplätze vorhalten.
- 7) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 40 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

# Anlage 2

