

# Ortsgesetz über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz Bremen - StellpLOG)

## Stellplatzortsgesetz Bremen

Inkrafttreten: 01.01.2013

Fundstelle: Brem.GBl. 2012, 555

Gliederungsnummer: 2130-d-18

Der Senat verkündet das nachstehende von der Stadtbürgerschaft aufgrund des [§ 85 Absatz 1 Nummer 4 und 5 der Bremischen Landesbauordnung](#) vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S. 401 - 2130-d-1a) beschlossene Ortsgesetz:

### § 1

#### Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich

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

(2) Dieses Ortsgesetz regelt die Pflicht, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze zu schaffen oder abzulösen. Es regelt die Herstellung dieser Stellplätze und Abstellplätze und stellt Anforderungen auch an die Gestaltung von nicht notwendigen Kraftfahrzeugstellplätzen.

### § 2

#### Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung

(1) Bauliche Anlagen und sonstige 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 (notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze). Ihre Anzahl und Größe richten sich nach Art und Anzahl der

vorhandenen und der durch die ständige Benutzung 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 Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Mehrbedarf) aufnehmen können. Beträgt der Mehrbedarf weniger als 3 Stellplätze, sind abweichend von Satz 1 keine Stellplätze herzustellen.

### **§ 3**

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

(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze bemisst sich nach der [Anlage 1](#) (Stellplatznormbedarf). Sie wird bei notwendigen Stellplätzen 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 von dem Einstellplatzbedarf für zweispurige Personenkraftwagen auszugehen. Einstellplätze für Lastkraftwagen und Autobusse sind bei Anlagen mit einem entsprechenden An- oder Auslieferverkehr oder speziellen Besucherverkehr zusätzlich nachzuweisen. Sind nach Satz 2 Autobusstellplätze nachzuweisen, werden diese bis zu einem Drittel des Stellplatznormbedarfs auf die Zahl der notwendigen Stellplätze angerechnet. Dabei entspricht ein Autobusstellplatz vier notwendiger Stellplätze.

(5) Ergeben sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze Dezimalstellen, sind diese nach den mathematischen Regeln zu runden.

## **§ 4** **Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze**

(1) Die nach der [Anlage 1](#) notwendige Anzahl der Stellplätze (Stellplatznormbedarf) wird vorbehaltlich Absatz 3 unter Berücksichtigung integrativer Lagen und der unterschiedlichen Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr wie folgt verringert:

1. in der Gebietszone I um 40 Prozent,
2. in der Gebietszone II um 20 Prozent.

[§ 3 Absatz 5](#) gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass eine Rundung erst bei der prozentualen Verringerung erfolgt.

(2) Die Gebietszone I ist in der als [Anlage 2](#) beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1:25 000 dargestellt. Gebietszone II ist das Stadtgebiet außerhalb der Gebietszone I einschließlich des stadtbremischen Überseehafengebiets Bremerhaven.

(3) Auf Wohngebäude, Kraftfahrzeugwerkstätten, Tankstellen mit Pflegeplätzen, automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen sowie Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung ist die Gebietszonenverringerung nach Absatz 1 nicht anzuwenden.

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

(1) 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. [§ 48 Absatz 2 der Bremischen Landesbauordnung](#) bleibt unberührt.

(2) 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 Gemeinde vor Baubeginn nachzuweisen, sofern die Erfüllung der Stellplatzpflicht nicht bereits Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist.

(3) Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze müssen mit der Fertigstellung, spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Anlage hergestellt sein.

## § 6

### Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Ablösung

- (1) Sollen notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze nicht gemäß [§ 5](#) hergestellt werden, kann die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 wahlweise durch die Zahlung eines Ablösungsbetrages nach den [§§ 7](#) und [8](#) erfüllt werden.
- (2) Notwendige Stellplätze für Wohnungsbauvorhaben dürfen 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 [§ 10 Absatz 2](#) und notwendige Fahrradabstellplätze dürfen 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 zurück 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 Gemeinde 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 Absätze 2 und 3 die Höhe des Ablösungsbetrages wie folgt festgelegt

11 800 Euro

1. in der Gebietszone I:

5 000 Euro

2. in der Gebietszone II:

jeweils unter Zugrundelegung von 50 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten.

(2) Unter der Voraussetzung, dass die abzulösenden Stellplätze nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand tatsächlich hergestellt werden können, werden ermäßigte Ablösungsbeträge festgelegt für

1. Wohnungsbauvorhaben

7 100 Euro

a) in der Gebietszone I:

3 000 Euro

b) in der Gebietszone II:

jeweils unter Zugrundelegung von 30 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten,

2. Vorhaben in Kulturdenkmälern, Baulücken und Vorhaben in bestehenden Gebäuden, bei denen zusätzliche Wohnungen durch Wohnungsteilung, Ausbau, Aufstockung oder durch Änderung der Nutzung geschaffen werden

3 500 Euro

a) in der Gebietszone I:

1 500 Euro

b) in der Gebietszone II:

jeweils unter Zugrundelegung von 15 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten.

(3) Baulücken im Sinne von Absatz 2 sind im Zeitpunkt der Ablösung mindestens seit fünf Jahren unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke im Innenbereich, die an einer im Übrigen bebauten Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken liegen und so innerhalb des Ortsbildes eine Unterbrechung der Bebauung darstellen. Die Einhaltung der Voraussetzungen nach Satz 1 und Absatz 2 ist bei Vorhaben in Baulücken durch ein Baulücken-Testat der Gemeinde nachzuweisen.

(4) Die Gebietszonen in Absatz 1 und 2 sind identisch mit den Gebietszonen nach [§ 4 Absatz 2](#).

(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**

Für die Ablösung notwendiger Fahrradabstellplätze wird die Höhe des Ablösungsbetrages wie folgt festgelegt:

- |    |                        |          |
|----|------------------------|----------|
| 1. | in der Gebietszone I:  | 650 Euro |
| 2. | in der Gebietszone II: | 250 Euro |

jeweils unter Zugrundelegung von 60 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten. Die Gebietszonen sind identisch mit den Gebietszonen nach [§ 4 Absatz 2](#).

## **§ 9 Aussetzung der Stellplatzverpflichtung**

(1) Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze kann anteilig ausgesetzt werden, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements, insbesondere durch die Nutzung von Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr, Errichtung und Einbindung von Car-Sharing-Stationen oder durch den dauerhaften Verzicht auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen verringert. Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraumes insoweit als erfüllt.

(2) Im Falle einer Aussetzung nach Absatz 1 darf die Zahl der herzustellenden oder abzulösenden Stellplätze 20 Prozent der unter Berücksichtigung einer Verringerung nach [§ 4](#) notwendigen Stellplätze nicht unterschreiten.

(3) Die nach [§ 12 Absatz 1 Nummer 4](#) für die Aussetzung erforderliche Zustimmung der Gemeinde ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht noch erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. Sofern ausgesetzte Stellplätze abgelöst werden sollen, gilt der zum Zeitpunkt der Ablösung maßgebliche Ablösungsbetrag.

## § 10 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

(1) Notwendige Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Hintereinander liegende notwendige Stellplätze sind nur bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Im Übrigen bleiben die Anforderungen der Bremischen Garagenverordnung hinsichtlich Größe der Stellplätze, Ausmaße der Fahrgassen, der Zu- und Abfahrten sowie Gestaltung von Rampen unberührt.

(2) Von den notwendigen Stellplätzen sind 3 Prozent, bei Wohngebäuden mit Wohnungen nach [§ 50 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung](#) mindestens ein Stellplatz, für Menschen mit Behinderungen auf dem Baugrundstück entsprechend zu kennzeichnen und nach Maßgabe der als Technische Baubestimmungen gemäß [§ 3 Absatz 3 der Bremischen Landesbauordnung](#) eingeführten technischen Regeln barrierefrei herzustellen. 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](#) bleiben unberührt.

(3) Notwendige Stellplätze müssen so angeordnet und hergestellt werden, dass sie die Anlage von Kinderspielplätzen nach [§ 8 der Bremischen Landesbauordnung](#) nicht verhindern. Sie dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden. Die Nutzung zum Abstellen von Fahrrädern gilt nicht als zweckfremde Nutzung im Sinne von Satz 2.

(4) Werden auf einem Grundstück mehr als fünf zusammenhängende Stellplätze geschaffen, ist für je sechs Stellplätze mindestens ein geeigneter großkroniger Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen. Die Pflanzorte sind so zu wählen, dass durch die Bäume der Eindruck der befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird. Jeder nach Satz 1 erforderliche großkronige Laubbaum muss

1. in 1,00 m Höhe einen Stammumfang von mindestens 16 cm haben,
2. in mindestens 6 m<sup>3</sup> Baumsubstrat aus 60 Prozent Natursteinmaterialien (Korngröße 2-32 mm) und 40 Prozent Oberboden gepflanzt werden,
3. auf einer Umgebungsfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> mit Ausnahme von luft- und wasserdurchlässigen Abdeckungen von jeder Befestigung freigehalten werden, die gegen ein Überfahren zu sichern ist und
4. mit einem wirksamen Anfahrerschutz gesichert sein.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Sie müssen bei Verlust durch Neupflanzungen ersetzt werden.

## **§ 11 Beschaffenheit und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen**

(1) Notwendige Fahrradabstellplätze sind in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs herzustellen, für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind gemäß [§ 48 Absatz 2 der Bremischen Landesbauordnung](#) entsprechende Abstellräume erforderlich. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher und leicht erreichbar sein. Die soziale Kontrolle der Fahrradabstellplätze ist durch deren gute Einsehbarkeit und Beleuchtung zu gewährleisten.

(2) Notwendige Fahrradabstellplätze müssen

1. einzeln leicht zugänglich sein,
2. eine Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> haben,
3. eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und
4. dem Fahrrad durch einen Anlehnbügel einen sicheren Stand ermöglichen; sofern Anlehnbügel beidseitig nutzbar sind, sind diese im Abstand von 1,00 m zueinander anzuordnen; dienen sie nur zum Anschließen eines Fahrrades, ist ein Abstand von 0,60 m ausreichend.

Die Anforderungen des Satzes 1 Nummern 3 und 4 gelten nicht für notwendige Fahrradabstellplätze in Abstellräumen für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5. Diese Abstellräume sind mit Steckdosen zum Aufladen von Pedelecs auszustatten.

(3) Notwendige Fahrradabstellplätze mit mehr als 12 Fahrradabstellplätzen sind zu überdachen. Jeder 13. notwendige Fahrradabstellplatz muss durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> zum Abstellen von Lasten- oder Kinderanhängern geeignet sein.

(4) [§ 10 Absatz 3 Satz 1 und 2](#) gilt entsprechend.



## **§ 12 Zustimmung der Gemeinde**

(1) Sofern die Einhaltung der Bestimmungen dieses Ortsgesetzes nicht in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich für:

1. die Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze in den Fällen des [§ 3 Absatz 2 und 3](#),
2. die Ablösung notwendiger Stellplätze
  - a) für Wohnungsbauvorhaben nach [§ 6 Absatz 2](#),
  - b) für Menschen mit Behinderungen nach [§ 6 Absatz 3](#) und
  - c) unter Inanspruchnahme ermäßigter Ablösungsbeträge nach [§ 7 Absatz 2](#), bei Bauvorhaben in Baulücken nur, sofern kein Baulücken-Testat nach [§ 7 Absatz 3 Satz 2](#) vorliegt,
3. die Ablösung notwendiger Fahrradabstellplätze nach [§ 6 Absatz 3](#),
4. die Aussetzung der Stellplatzpflicht nach [§ 9](#).

(2) Die gemeindlichen Aufgaben und Befugnisse nach Absatz 1, [§ 6 Absatz 6](#) und [§ 7 Absatz 3 Satz 2](#) werden durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde wahrgenommen.

## **§ 13 Abweichungen**

Abweichungen von den Bestimmungen dieses Ortsgesetzes können unter den Voraussetzungen des [§ 67 der Bremischen Landesbauordnung](#) auf Antrag zugelassen werden.

Sofern die Einhaltung der Bestimmungen dieses Ortsgesetzes nicht in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, sind die Abweichungen isoliert bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

## **§ 14 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des [§ 83 Absatz 1 Nummer 1 der Bremischen Landesbauordnung](#) handelt, wer

1. notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze entgegen [§ 2](#) nicht in ausreichender Anzahl herstellt oder ablöst,
2. notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze entgegen den Anforderungen in den [§§ 10](#) und [11](#) herstellt oder nutzt,
3. nicht notwendige Stellplätze entgegen den Anforderungen in [§ 10 Absatz 4](#) herstellt,
4. entgegen [§ 9 Absatz 3](#) der Bauaufsichtsbehörde nicht anzeigt, dass die Voraussetzungen für eine Aussetzung der Stellplatzverpflichtung nicht mehr vorliegen,
5. eine erforderliche Zustimmung der Gemeinde entgegen [§ 12](#) nicht einholt.

## **§ 15 Übergangsvorschrift**

Auf Bauvorhaben, deren bauaufsichtliche Verfahren bereits vor dem 1. Januar 2013 eingeleitet sind, sind die Bestimmungen dieses Ortsgesetzes nur insoweit anzuwenden, als sie gegenüber dem bis dahin geltenden Recht eine günstigere Regelung enthalten.

## **§ 16 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

(1) Dieses Ortsgesetz tritt, soweit Absatz 2 nichts anderes bestimmt, mit Wirkung vom 1. Januar 2013 in Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. das Ablösungsortsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1998 (Brem.GBl. S. 175 - 2130-d-20), das zuletzt durch Artikel 1 Absatz 4 des Ortsgesetzes vom 25. Mai 2010 (Brem.GBl. S. 365) geändert worden ist,
2. das Ortsgesetz über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Stadtgemeinde Bremen vom 30. Juni 1987 (Brem.GBl. S. 209 - 2130-d-18), das

zuletzt durch Artikel 1 Absatz 3 des Ortsgesetzes vom 25. Mai 2010 (Brem.GBl. S. 365) geändert worden ist.

(2) [§ 14](#) tritt am Tag nach seiner Verkündung im Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen in Kraft.

Bremen, den 18. Dezember 2012

Der Senat

### Anlage 1

(zu [§ 3 Absatz 1](#))

#### Richtzahlentabelle zur Ermittlung des Stellplatznormbedarfs für notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	notwendige Stellplätze	notwendige Fahrradabstellplätze
1.	<b>Wohngebäude<sup>1)</sup></b>		<b>nur für Wohngebäude mit mehr als 2 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	2 je Wohnung über 160 m <sup>2</sup>	2 je Wohnung über 60 m <sup>2</sup>
1.3	Bauvorhaben mit mehr als 4 Wohnungen bis zu je 90 m <sup>2</sup>	0,8 je Wohnung	siehe Ziffer 1.1 oder 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 5 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- und Praxisräumen</b>		

2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>2)</sup>	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>2)</sup>
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>2)</sup>	1 je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>2)</sup>
3.	<b>Verkaufsflächen in Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche <sup>3)</sup>	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche <sup>3)</sup>
3.2	Läden und Geschäftshäuser mit besonders geringem Besucherverkehr	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche <sup>3)</sup>	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche <sup>3)</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> Verkaufsnutzfläche <sup>3)</sup>	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche <sup>3)4)</sup>
4.	<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
5.	<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 mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 je 800 m <sup>2</sup> Sportfläche, zus. 1 je 30 Besucherplätze	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche; zus. 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 zus. 1 je 15 Besucherplätze	1 je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche; zus. 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 Besucherplätze	1 je 10 Kleiderablagen zus. 1 je 15 Besucherplätze	1 je 7 Kleiderablagen zus. 1 je 10 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze, Squash-Anlagen etc. ohne Besucherplätze	2 je Spielfeld	2 je Spielfeld
5.9	Tennisplätze, Squash-Anlagen etc. mit Besucherplätzen	2 je Spielfeld zus. 1 je 15 Besucherplätze	2 je Spielfeld; zus. 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>5)</sup>	1 je 4 Bootsliegeplätze <sup>5)</sup>
5.14	Bootshäuser, die ausschließlich Winterlagerplätze enthalten	1 je 10 Bootsliegeplätze <sup>5)</sup>	1 je 10 Bootsliegeplätze <sup>5)</sup>
6.	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung <sup>6)</sup>	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 Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	1 je 10 Beherbergungsräume, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2
6.5	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 5 Betten
7.	<b>Krankenhäuser</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, zus. 1 je 10 Schüler über 18 J.	1 je 3 Schüler
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 je 30 Schüler	1 je 15 Schüler
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen inkl. ihrer Forschungsbereiche ohne Semesterticket	1 je 6 Studierende	1 je 3 Studierende
8.5	Fachhochschulen, Hochschulen inkl. ihrer Forschungsbereiche mit Semesterticket	1 je 9 Studierende	1 je 3 Studierende
8.6	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 je 30 Kinder (Tagesplätze)	1 je 15 Kinder (Tagesplätze)
8.7	Jugendfreizeitheimen 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>6)</sup>	1 je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>6)</sup>

9.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche <u>6)</u>	1 je 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche <u>6)</u>
9.3	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche <u>6)</u>	je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche <u>6)</u>
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten <sup>1)</sup>	6 je Wartungs- und Reparaturstand	1 je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>6)</sup>
9.5	Tankstellen mit Pflegeplätzen <sup>1)</sup>	5 je Pflegeplatz	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche <sup>7)</sup>
9.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen <sup>1)</sup>	5 je Waschanlage <sup>8)</sup>	entfällt
9.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung <sup>1)</sup>	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 (Ziffer 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) Für diese Nutzungsarten entfällt nach [§ 4 Absatz 3](#) die Gebietszonenverringering nach [§ 4 Absatz 1](#).
- 1) Für diese Nutzungsarten entfällt nach [§ 4 Absatz 3](#) die Gebietszonenverringering nach [§ 4 Absatz 1](#)
- 1) Für diese Nutzungsarten entfällt nach [§ 4 Absatz 3](#) die Gebietszonenverringering nach [§ 4 Absatz 1](#).
- 2) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume, Cafeterien u.ä. bleiben außer Ansatz.
- 3) Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen.
- 4) Je nach Lage und Sortiment kann eine geringere Anzahl von Fahrradabstellplätzen zugelassen werden.
- 5) Bei einer Kombination von Bootsliegeplätzen im Wasser und Bootsliegeplätzen in Bootshäusern ist nur die am stärksten vertretene Art der Liegeplätze zugrunde zu legen.
- 6) Ergibt sich bei der Nutzflächenberechnung ein Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, gilt die Mindestanforderung von einem Fahrradabstellplatz und einem Pkw-Stellplatz je 3 Beschäftigte.
- 7) Sofern die Tankstelle über Verkaufsfläche in Verkaufsstätten verfügt. Tankstellen ohne Verkaufsfläche müssen keine Fahrradabstellplätze vorhalten.
- 8) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 40 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.



# Anlage 2



