

S a t z u n g

der Gemeinde Ellerau über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen für Gebäude mit Wohnungen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge (Stellplatzsatzung)

Aufgrund des § 82 Abs. 1 Nr. 1 und des § 84 Abs. 1 Nr. 8 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 14.06.2016 (GVBl. für Schleswig-Holstein Nr. 9 vom 30.06.2016) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Brandschutzgesetzes und der Gemeindeordnung vom 06.07.2016 (GVBl. Für Schleswig-Holstein Nr. 12 vom 28.07.2016) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau am 17.06.2021 die folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1

Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich

(1) Diese örtliche Bauvorschrift – nachfolgend Stellplatzsatzung – gilt für das Gebiet der Gemeinde Ellerau, soweit nicht durch Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen explizit abweichende Regelungen getroffen worden sind.

(2) Gegenstand dieser Satzung ist die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nach § 50 LBO SH. Diese Satzung trifft Regelungen hierzu nur insoweit, als notwendige Stellplätze oder Garagen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Wohnungen herzustellen sind. Die Satzung regelt die Zahl und einzelne Anforderungen an die Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze oder Garagen einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge.

(3) Die Herstellung der notwendigen Stellplätze oder Garagen, soweit keine Gebäude mit Wohnungen betroffen sind, und die Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder bestimmen sich allein nach der LBO SH.

§2

Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

(1) Die Anzahl der bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung notwendigen Stellplätze oder Garagen (Stellplatz- oder Garagenbedarf) bemisst sich für Gebäude mit Wohnungen nach der Anlage (Richtwertetabelle). In der Anlage (Richtwertetabelle) ist der für die Nutzung durch Besucher/-innen hinzuzurechnende Stellplatz gesondert ausgewiesen.

(2) Werden Anlagen im Sinne des § 50 Absatz 1 Satz 1 LBO SH außer zum Wohnen noch in anderer Weise genutzt, ist der Stellplatz- oder Garagenbedarf für die jeweilige Nutzungsart gesondert zu ermitteln. Der Stellplatz- oder Garagenbedarf bemisst sich für Gebäude mit Wohnungen nach der Anlage (Richtwertetabelle).

(3) Stellplätze oder Garagen sind in Abhängigkeit von der tatsächlich vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeugart als Stellplätze oder Garagen für Personenkraftwagen, Kräder, Lastkraftwagen, Busse, Wohnmobile und vergleichbare Sonderfahrzeuge herzustellen.

(4) Ergeben sich bei der Ermittlung des Stellplatz- oder Garagenbedarfs nach der Anlage (Richtwertetabelle) Dezimalstellen, ist die Anzahl auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Gibt es in einem Gebäude mehrere Wohneinheiten, so wird der Stellplatz- oder Garagenbedarf für jede Wohneinheit einzeln berechnet und dann aufsummiert. Eine Aufrundung findet erst nach der Aufsummierung statt.

(5) Der Stellplatz- oder Garagenbedarf kann im Einzelfall verringert oder erhöht werden, wenn verkehrliche Gründe dies zulassen oder erfordern. Er kann auch angepasst werden, wenn seine Durchsetzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

§ 3

Erfüllung der Stellplatz- oder Garagenverpflichtung durch Ablösung

(1) Ist die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Bauaufsichtsbehörde mit Einverständnis der Gemeinde Ellerau verlangen, dass die oder der zur Herstellung Verpflichtete ersatzweise an die Gemeinde einen Geldbetrag zahlt.

(2) Für die Ablösung notwendiger Stellplätze oder Garagen wird unter Bezugnahme auf § 50 Abs. 6 LBO (Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein) vom 22.01.2009 die Höhe des Ablösungsbetrages nach folgender Formel festgelegt: $(\text{indexierte Herstellungskosten/m}^2 + \text{Grunderwerbskosten/m}^2) * 22,5 \text{ m}^2 / \text{Stellplatz} * 80\%$

Dies entspricht 9360 Euro je Stellplatz / Garage, Stand **23.01.2020**. Der Geldbetrag entspricht 80 % der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zugrundeliegenden durchschnittlichen Herstellungskosten von öffentlichen ebenerdigen Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs. Die Grunderwerbskosten je Stellplatz ergeben sich aus dem Bodenrichtwert der zuletzt für das Gemeindegebiet veröffentlichten Bodenrichtwertkarte. Der Berechnung liegt eine Stellplatzgröße von 22,5 m² zugrunde.

(3) Über Stellplatz- und Garagenablösungen sind mit der Gemeinde Ellerau öffentlich-rechtliche Verträge zu schließen. In dem Vertrag ist zu bestimmen, dass der Ablösebetrag mit der Fertigstellungsanzeige oder der Innutzungsnahme fällig wird, je nachdem, was früher eintritt. Der Geldbetrag ist von der Gemeinde entsprechend § 50 Absatz 6 Satz 3 LBO SH zu verwenden.

§ 4

Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

(1) Für die Gestaltung und Beschaffenheit von Stellplätzen und Garagen sind die jeweils aktuell gültigen Vorschriften und Normen heranzuziehen, beispielsweise die Garagenverordnung Schleswig-Holstein.

(2) Stellplätze oder Garagen sind so herzustellen, dass die An- und Abfahrbarkeit eines Stellplatzes oder einer Garage nicht von der Belegung eines anderen Stellplatzes oder einer anderen Garage abhängt.

(3) Stellplätze außerhalb von Gebäuden und die Zuwegungen zu Stellplätzen oder Garagen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit keine tatsächlichen Gründe entgegenstehen.

(4) Stellplätze oder Garagen für Besucher/-innen müssen vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbar oder ausgeschildert und frei zugänglich sein.

§ 5

Abweichung

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des § 71 Abs. 3 der LBO SH auf Antrag zugelassen werden. Sofern die Einhaltung der Bestimmungen dieser Satzung nicht in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, sind die Abweichungen gesondert bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

§ 6

Anlagen zur Stellplatzsatzung

Die Anlage 'Richtwertetabelle für die Ermittlung des notwendigen Stellplatz- oder Garagenbedarfs bei Gebäuden mit Wohnungen' ist Bestandteil dieser Stellplatzsatzung.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 82 Absatz 1 LBO SH handelt, wer

1. notwendige Stellplätze entgegen § 2 der Stellplatzsatzung nicht oder nicht in ausreichender Anzahl herstellt oder bei Vorliegen der Voraussetzungen nicht nach § 3 der Stellplatzsatzung ablöst,
2. notwendige Stellplätze entgegen den Anforderungen in § 4 der Stellplatzsatzung herstellt.

§8
Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ellerau, den 12.10.2021



Ralf Martens
Bürgermeister

Anlage: Richtwertetabelle für die Ermittlung des notwendigen Stellplatz- oder Garagenbedarfs bei Gebäuden mit Wohnungen

Richtwertetabelle für die Ermittlung des notwendigen Stellplatz- oder Garagenbedarfs bei Gebäuden mit Wohnungen

Verkehrsquelle	Stellplätze/Garagen (1)	Zusätzlich für Besucher
Einfamilienhaus, Doppelhaus-hälfte, Reihenhhaus, Mehrfamilienhaus	1 je Wohneinheit bis 49,99 qm 1,5 je Wohneinheit von 50,00 qm – 75,00 qm 2 je Wohneinheit ab größer 75,00 qm	Je 3 Wohneinheiten = 1 Besucherparkplatz
Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden	1 je Wohneinheit bis 49,99 qm 1,5 je Wohneinheit von 50,00 qm – 75,00 qm 2 je Wohneinheit ab größer 75,00 qm	Je 3 Wohneinheiten = 1 Besucherparkplatz

- (1) Der Stellplatz- oder Garagenbedarf ist gemäß der Wohnflächenverordnung- WoFIV vom 25.11.2003 (BGBl. I. S. 2346) nach der Fläche der Wohneinheit in m² zu berechnen. Zur Wohnung zählen auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende Räume (z. B. Mansarden) sowie zu Wohnzwecken ausgebauten Keller- und Bodenräume. Zur Ermittlung der Wohnungsfläche sind anzurechnen:
- Voll: die Grundflächen von Räumen / Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
 - Zur Hälfte: die Grundflächen von Räumen / Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter, aber weniger als 2 Metern; unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume;
 - In der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte: die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten, Terrassen.