

ORTSRECHT
der Stadt **Neustadt** in Sachsen



Satzung zur Ablösung von Stellplätzen – Stellplatzsatzung

**SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN SACHSEN
EINSCHLIESSLICH DER ORTSTEILE KRUMHERMSDORF UND POLENZ
ÜBER HERZUSTELLENDEN STELLPLÄTZE FÜR PKW UND DEREN ABLÖSUNG**

- Satzung zur Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) -

Die Stadt Neustadt in Sachsen erläßt auf der Grundlage des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung vom 21. April 1993, veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (SGVBl.) Nr. 18/1993 Seite 303, der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) §§ 49 und 83 in der Fassung vom 26. Juli 1994, veröffentlicht im SGVBl. Nr. 47/1994 Seiten 1415 und 1427 und der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung - VwVSächsBO - Pkt. 49 in der Fassung vom 20. Februar 1995, veröffentlicht im Sächsischen Amtsblatt (SächsABL.) Sonder- druck 4/1995 Seite 109, die

**Satzung zur Ablösung von Stellplätzen
(Stellplatzsatzung)**

**§ 1
Geltungsbereich**

Für alle baulichen Anlagen, die errichtet, verändert oder umgenutzt werden sollen und bei denen Zugangs- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, wird in den Bauvorlagen zum Bauantrag der Nachweis der erforderlichen, vorhandenen und abzulösenden Stellplätze auf der Grundlage des § 49 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und in Verbindung mit Pkt. 49 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) (Richtzahlen für PKW-Stellplätze siehe Anlage 1) verlangt.

Der Nachweis ist rechnerisch und zeichnerisch zu führen.

Vorhandene Stellplätze in oder auf öffentlichen Verkehrsanlagen dürfen zum Nachweis der Stellplätze nicht herangezogen werden.

**§ 2
Ablöseverfahren**

Gemäß § 49 Abs. 7 SächsBO erfolgt die Ablösung der erforderlichen PKW-Stellplätze durch einen Geldbetrag, sofern der Bauherr nicht in der Lage ist, Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung (max. 300 m) herzu- bzw. bereitzustellen. Erfolgt die Bereitstellung auf einem anderen als auf dem Baugrundstück, ist auf diesem zugunsten des stellplatzpflichtigen Baugrundstückes eine Baulast einzutragen.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 3 Ablösebetrag

Der Ablösebetrag je PKW-Stellplatz wird unter Anwendung eines Satzes von 60 vom Hundert der durchschnittlichen Herstellungs- und Grunderwerbskosten wie folgt festgelegt:

ZONE 1 (Innenstadtbereich)	3.579,00 EUR
ZONE 2 (Randbereich)	2.556,00 EUR
ZONE 3 (Ortsteile Krumhermsdorf und Polenz)	1.278,00 EUR

(Zoneneinteilung 1 und 2 siehe Anlage 2).

Bei der Ermittlung des Geldbetrages werden die ersten vier Stellplätze außer Betracht gelassen.

§ 4 Zahlungsmodalitäten

- (1) Die Festlegung über den an die Stadt Neustadt in Sachsen zu entrichtenden Geldbetrag sowie die Fälligkeit der Zahlung erfolgt als öffentlich-rechtlicher Vertrag (Ablösungsvertrag zwischen der Stadt Neustadt in Sachsen und den Antragstellern - Anlage 3).
- (2) Die Zahlung des Ablösebetrages bedingt nicht die Zuweisung bestimmter PKW-Stellplätze, sondern räumt lediglich das Recht der Nutzung von Stellplätzen auf öffentlich-rechtlichen Verkehrsanlagen ein.

§ 5 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntgabe in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die „Satzung zur Ablösung von Stellflächen“ vom 30.06.93 (Beschl. Nr. 46.11) und die „Satzung zur Änderung der Satzung zur Ablösung von Stellflächen“ vom 22.02.95 (Beschl. Nr. SR 95-94) außer Kraft.

Anlagen

Anlage 1 - Richtzahlen für PKW-Stellplätze

Anlage 2 - Zoneneinteilung

Anlage 3 - Ablösevertrag

Neustadt in Sachsen, 30. Juli 1997

Grützner
Bürgermeister

Hinweis:

Auf die im § 4 Abs. 4 SächsGemO genannten Voraussetzungen zur Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen wird hingewiesen.

Richtzahlen für PKW-Stellplätze

(VwV Pkt. 49 SächsBO)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	1 - 2	je Wohnung
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige mit Wohnungen	1 - 1,5	je Wohnung
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	1	je 6 Wohnungen
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1	je Wohneinheit
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1	je 10 - 20 Betten, jedoch mind. 2 Stellpl.
1.6	Studentenwohnheime	1	je 2 - 3 Betten
1.7	Schwesternwohnheime	1	je 3 - 5 Betten, jedoch mind. 3 Stellpl.
1.8	Arbeiterwohnheime	1	je 2 - 4 Betten, jedoch mind. 3 Stellpl.
1.9	Altenwohnheime, Altenheime	1	je 8 - 15 Betten, jedoch mind. 3 Stellpl.
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1	je 30 - 40 qm Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dergl.)	1	je 20 - 30 qm Nutzfläche
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1	je 30 - 40 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stellpl. je Laden

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1	je 50 qm Verkaufsnutzfläche
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1	je 10 - 20 qm Verkaufsnutzfläche
4	Versammlungsstätten		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1	je 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten	1	je 5 - 10 Sitzplätze
4.3	Gemeindekirchen	1	je 40 Sitzplätze
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1	je 30 Sitzplätze
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1	je 400 qm Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1	je 15 Besucherplätze
5.3	Sporthallen ohne Besucherplätze	1	je 50 qm Hallenfläche
5.4	Sporthallen mit Besucherplätzen	1	je 15 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1	je 200 - 300 qm Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1	je 5 - 10 Kleiderablagen
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1	je 15 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	3	je Spielfeld
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	1	je 15 Besucherplätze
5.10	Minigolfplätze	10	je Minigolfplatz

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4	je Bahn
5.12	Bootshäuser und Boots- liegeplätze	1	je 2 - 5 Boote
6	Gaststätten und Beherbergungs- betriebe		
6.1	Gaststätten von örtlicher Be- deutung	1	je 8 - 12 Sitzplätze
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1	je 4 - 8 Sitzplätze
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1	je 2 - 6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2
6.4	Jugendherbergen	1	je 10 Betten
7	Krankenanstalten		
7.1	Universitätskliniken	1	je 2 - 3 Betten
7.2	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung (z. B. Schwerpunkt- krankenhäuser), Privatkliniken	1	je 3 - 4 Betten
7.3	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1	je 4 - 6 Betten
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, An- stalten für langfristige Kranke	1	je 2 - 4 Betten
7.5	Altenpflegeheime	1	je 6 - 10 Betten
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen	1	je 30 Schüler
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufs- fachsschulen	1 1	je 25 Schüler, zusätzlich je 5 - 10 Schüler über 18 Jahre

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1	je 15 Schüler
8.4	Fachschulen, Hochschulen	1	je 4 Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1	je 20 - 30 Kinder, jedoch mind. 2 Stellpl.
8.6	Jugendfreizeitheime und dergl.	1	je 15 Besucherplätze
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1	je 70 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *)
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1	je 100 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte*)
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6	je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10	je Pflegeplatz
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5	je Waschanlage **)
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3	je Waschplatz
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1	je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1	je 2 000 qm Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellpl.
10.3	Spiel- und Automatenhallen	1	je 20 qm Spielhallenfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze ***)

*) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverständnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

**) Zusätzlich muß ein Stauraum für mindestens 40 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

***) Bei der Berechnung der Spielhallennutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht.

Der Begriff Nutzfläche (NF) wird durch die DIN 277 Teil 2 Pkt. 3.4, die Nutzungsarten in der dazugehörigen Tabelle 1 Nr. 1 - 7 geregelt.

Neustadt in Sachsen, 30. Juli 1997

Grützner
Bürgermeister

Hinweis:

Auf die im § 4 Ab. 4 SächsGemO genannten Voraussetzungen zur Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und die Rechtsfolgen wird hingewiesen.

Stadt Neustadt in Sachsen

**Vertrag
zur Ablösung von Stellplätzen
(Ablösevertrag)**

Zwischen der Stadt Neustadt in Sachsen
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Grützner
und Herrn / Frau / Firma
.....
vertreten durch

- im folgenden als Bauherr bezeichnet -

wird auf der Grundlage der „Satzung zur Ablösung von Stellplätzen“ vom 30.07.1997
der nachstehende Vertrag abgeschlossen:

§ 1

Der Bauherr ist entsprechend der Beauftragung der Baugenehmigung Az.:
vom für das Vorhaben
verpflichtet

..... Stellplätze

zu errichten.

Da der Bauherr seinen Verpflichtungen zur Errichtung dieser Stellplätze auf seinem Grundstück nicht
nachkommen kann, wird er entsprechend der Stellplatzsatzung der
Stadt Neustadt in Sachsen beauftragt,

..... Stellplätze

abzulösen.

Der Ablösebetrag beträgt

pro PKW-Stellplatz DM.

Der Bauherr hat insgesamt

..... DM

zu bezahlen.

Die Stadt Neustadt in Sachsen verpflichtet sich, diesen Betrag ausschließlich für die Herstellung, Erweiterung, Unterhaltung von öffentlichen Parkplätzen bzw. für investive Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs zu verwenden.

§ 2

Der in § 1 genannte Betrag von DM ist nach Erteilung der Baugenehmigung durch das Landratsamt Landkreis Sächsische Schweiz, jedoch vor Herausgabe der Baufreigabe durch die Baurechtsbehörde, vom zur Ablösung Verpflichteten auf eines der angegebenen Konten einzuzahlen:

Kto.-Nr. 30 000 533 78
BLZ 850 503 00
Sparkasse Pirna-Sebnitz

Kto.-Nr. 03 905 676 00
BLZ 850 800 00
Dresdner Bank AG

einzuzahlen.

Die Stadt Neustadt in Sachsen teilt dem Landratsamt Landkreis Sächsische Schweiz in geeigneter Weise die Erfüllung der Zahlungsverpflichtung mit.

§ 3

Der Vertrag wird unwirksam, wenn die Baufreigabe rechtskräftig versagt, der Bauantrag vom Bauherrn zurückgenommen wird oder der Bauherr seine Verpflichtungen nach § 49 (1) der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) nicht erfüllt.

§ 4

Mit vollzogener Unterschrift unterwirft sich der zur Ablösung Verpflichtete der sofortigen Vollstreckung.

Dieser Vertrag wird fach gefertigt.

Je eine Fertigung erhalten: - der Bauherr

- die Stadtverwaltung Neustadt

. Bauamt

. Kämmerei

- das Landratsamt Landkreis Sächsische Schweiz

. Bauordnungsamt

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

Stadt Neustadt in Sachsen

Bauherr

Grützner
Bürgermeister

.....

ausgefertigt:

Neustadt in Sachsen, 30. Juli 1997

Grützner
Bürgermeister

Hinweis:

Auf die im § 4 Ab. 4 SächsGemO genannten Voraussetzungen zur Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und die Rechtsfolgen wird hingewiesen.

Vertrag zur Ablösung von Stellplätzen

BESTÄTIGUNG

Auf der Grundlage des Ablösevertrages vom
ist der Bauherr seiner Verpflichtung zur Ablösung von

..... Stellplätzen
(Baugenehmigung Az. vom))

mit der Überweisung/Bareinzahlung von

..... DM

nachgekommen.

Neustadt, den

.....
Amt für Finanzen

Sachvortrag

Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) fordert im § 49 in Verbindung mit Punkt 49 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwV SächsBO) für alle baulichen Anlagen, die errichtet, verändert oder umgenutzt werden und bei denen Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, den Nachweis vorhandener bzw. die Errichtung neuer Stellplätze.
Die Bemessungsgrundlage derselben stellt die Richtwerttabelle dar.

Ist die Herstellung dieser Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem geeigneten Grundstück in zumutbarer Entfernung nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so hat der zur Herstellung Verpflichtete einen Ablösebetrag für die nichterbrachten Stellplätze an die Stadt zu entrichten.

Unter Beachtung der örtlichen Bedingungen wurde für das Stadtgebiet und den Ortsteil Krumhermsdorf die Satzung zur Ablösung von Stellflächen bereits 1993 erarbeitet und am 30.06.93 bzw. am 22.02.95 (Erweiterung auf den Ortsteil Polenz) durch den Stadtrat beschlossen.

Mit dem Erlaß des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zum Vollzug des § 49 der Sächsischen Bauordnung vom 11.01.95 und dem Urteil des Verwaltungsgerichtes Chemnitz vom 28.02.96 wurden neue Rechtsgrundlagen zum Abschluß von Ablösevereinbarungen und zu Zahlungsabwicklungen festgelegt.

Nach mehreren Beratungen mit den zuständigen Bereichen des Landratsamtes konnte nun am 02.07.97 zum Inhalt der Satzung insbesondere zum § 4 - Zahlungsmodalitäten - und zum Verfahrensweg innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens Übereinstimmung erzielt werden.

Die Ergebnisse wurden in die vorliegenden Satzung einschließlich der Anlagen eingearbeitet.