Stadt Wadern

Örtliche Bauvorschrift der Stadt Wadern (Satzung)

über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen für Bauvorhaben und die Festlegung der Höhe des Geldbetrages für die Ablösung eines Stellplatzes

Aufgrund des § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes – KSVG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087) und der §§ 47 Abs. 1 S. 4, 85 Abs. 1 Nr. 7 Landesbauordnung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsbl. 2004, 822), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.02.2025 hat der Stadtrat der Stadt Wadern am 27.03.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

(1) Die örtliche Bauvorschrift (Satzung) gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Wadern.
(2) Hierbei wird Stadtgebiet wie folgt in drei Zonen aufgeteilt:
- Die Zone „A" umfasst das in der Anlage 1 dieser Satzung dargestellte Gebiet
- Die Zone „B" umfasst die restlichen Flächen des Stadtteils Wadern.
- Die Zone „C" umfasst alle übrigen Stadtteile.

§ 2
Herstellungspflicht und Begriffe

(1) Nach Maßgabe des § 47 Absatz 1 Landesbauordnung müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen (notwendige Stellplätze und Garagen) hergestellt werden. Die Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen des Satzes 1 gilt nach Maßgabe der Anlage 1 dieser Satzung.
(2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf Grundstücken dienen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und überdachte Stellplätze.
(3) Die Regelung des § 47 Abs. 1 S. 6 Landesbauordnung bleibt unberührt.
(4) Notwendige Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.
(5) Die Stellplätze müssen derart angelegt sein, dass sie ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sind.
(6) Die Mindestgröße eines Stellplatzes für ein Kfz beträgt 5,00 m x 2,50 m.
(7) Die Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen und zu unterhalten. Ausnahmsweise dürfen sie auch in einer zumutbaren Entfernung vom Baugrundstück

hergestellt werden, wenn die Stellplätze als Baulast öffentlich-rechtlich gesichert sind. Ist durch Gesetz nichts anderes vorgegeben, gelten 40 m Fußweg als zumutbar.

(8) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen kaufmännisch bis 0,4 abzurunden und ab 0,5 aufzurunden.

§ 3
Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen

(1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 (Grundflächen, Rauminhalte) zu ermitteln.

(2) Werden die erforderlichen Stellplätze bereits durch entsprechende Festsetzungen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan definiert, finden bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze die jeweils höheren rechtlichen Anforderungen Anwendung.

(3) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Art und Zahl der vorhandenen und unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer sowie der Besucherinnen und Besucher der Anlage.

(4) Bei Änderungen von Anlagen nach Absatz 3 oder bei Änderungen ihrer Nutzung ist nur der durch die Änderung verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen und Garagen zu decken.

(5) Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden. Bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 4
Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen

(1) Bei einer genehmigungspflichtigen Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.

(2) Der Bestand an vorhandenen oder durch Stellplatzablösevereinbarung abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.

§5
Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfes

(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.

(2) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise abgelöst werden.

(3) Besteht an der Realisierung eines Bauvorhabens ein erhebliches öffentliches Interesse, besteht die Möglichkeit die erforderlichen Stellplätze gemäß den nachfolgenden Paragraphen abzulösen.

§ 6
Höhe des Geldbetrages für die Ablösung eines Stellplatzes

(1) Der Geldbetrag, den die zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen Verpflichteten in den Fällen des § 47 Abs. 3 LBO an die Stadt Wadern zu zahlen haben, wird wie folgt festgesetzt:
- Zone „A" = 7.000,- €
- Zone „B" = 6.000,- €
- Zone „C" = 5.000,- €

(2) Der Geldbetrag entspricht rd. 80 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten des Grunderwerbs von Parkeinrichtungen im Gebiet der Stadt Wadern.

§ 7
Verwendung des Geldbetrages

(1) Die Stadt Wadern verwendet den Geldbetrag zur Herstellung zusätzlicher oder zur Instandhaltung, Instandsetzung oder zur Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen sowie für Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr.
(2) Die Parkeinrichtungen werden dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt.

§ 8
Anwendungsbereich

(1) Die o. g. Ablösebeträge sind auf alle Ablösevereinbarungen, die ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens geschlossen werden, anzuwenden.

§ 9
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr.1 Landesbauordnung handelt, wer entgegen § 3 Abs. 1 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Stellplatzbedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt zu haben.
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00€ geahndet werden.

§ 10
Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift (Satzung) tritt mit dem Datum ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die örtliche Bauvorschrift (Satzung) vom 31.08.1981 letztmalig geändert am 28.09.2018 außer Kraft.

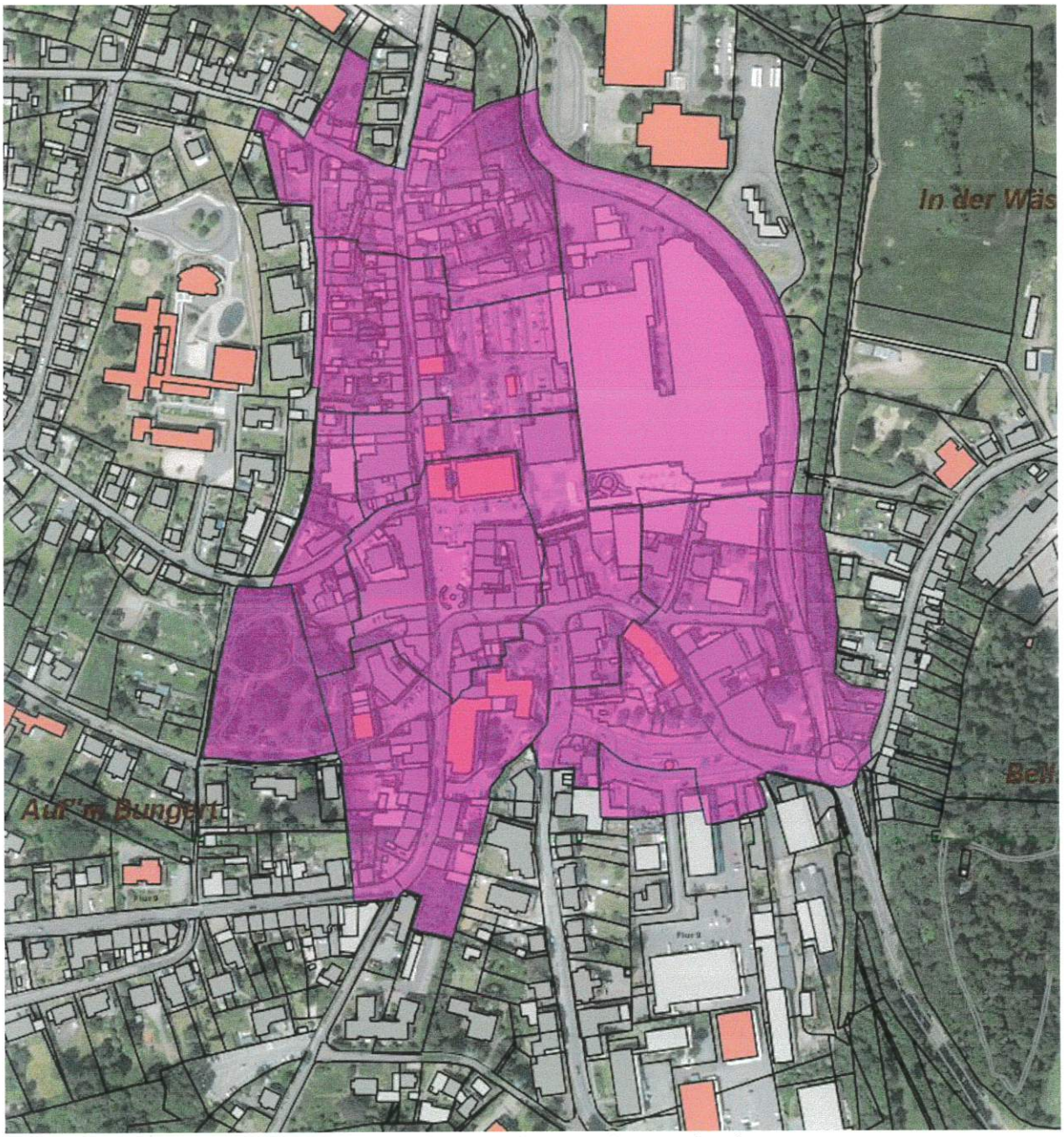
Wadern, 11.04.2025

Der Bürgermeister

STADT WADERN

Jochen Kuttler

Anlage 1 – Zone „A“ Stadtteil Wadern



Lageplan; Auszug Liegenschaftskataster und Luftbild – ohne Maßstab

Anlage 2 - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze	für Besucher
1	**Wohngebäude**		
1.1	Einfamilienhäuser	2	
1.2	Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 50 m^2 Gesamtfläche 1,5 ja Wohnung bis 75 m^2 Gesamtfläche 2 je Wohnung über 75 m^2 Gesamtfläche	
1.3	Wohnungen über 5 Wohneinheiten	Wie 1.2	10% zusätzlich
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 10 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75% zusätzlich
1.6	Pflegewohnheime, Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderung	1 Stellplatz je 8 Betten + 1 Stellplatz je 2 Bedienstete	75% zusätzlich
1.7	Studierenden- oder sonstige Wohnheime	1 Stellplatz je 1,5 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	20 % zusätzlich