



## Örtliche Bauvorschrift der Stadt Wadern

### **Satzung über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen für Wohnungen und Wohnheime und die Festlegung der Höhe des Geldbetrages für die Ablösung von Stellplätzen**

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 (Amtsbl. I S. 369\_1-59 vom 25.04.25) hat der Stadtrat der Stadt Wadern am 22.05.2025 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die 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.
- (3) Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.

#### **§ 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 dieser Satzung auch für Wohnungen und Wohnheime.
- (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) Notwendige Stellplätze für Wohnungen und Wohnheime müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.
- (4) Die Regelung des § 47 Absatz 1 Satz 6 Landesbauordnung bleibt unberührt.

### **§ 3** **Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen und Wohnheime**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen und Wohnheime ergibt sich aus der Anlage zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen.
- (2) Bei Anlagen, die nicht nur der Nutzung als Wohnungen bzw. Wohnheime dienen, bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze 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. Bei Änderungen von Anlagen nach Absatz 2 Satz 1 oder bei Änderungen ihrer Nutzung ist nur der durch die Änderung verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen und Garagen zu decken.
- (3) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen kaufmännisch bis 0,4 abzurunden und ab 0,5 aufzurunden.

### **§ 4** **Höhe des Geldbetrages für die Ablösung von Stellplätzen**

- (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 EUR pro Stellplatz
  - Zone „B“ = 6.000 EUR pro Stellplatz
  - Zone „C“ = 5.000 EUR pro Stellplatz

### **§ 5** **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 87 Absatz 1 Nummer 1 Landesbauordnung handelt, wer entgegen § 2 Absatz 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 15.000 EUR geahndet werden.

### **§ 6** **Inkrafttreten**

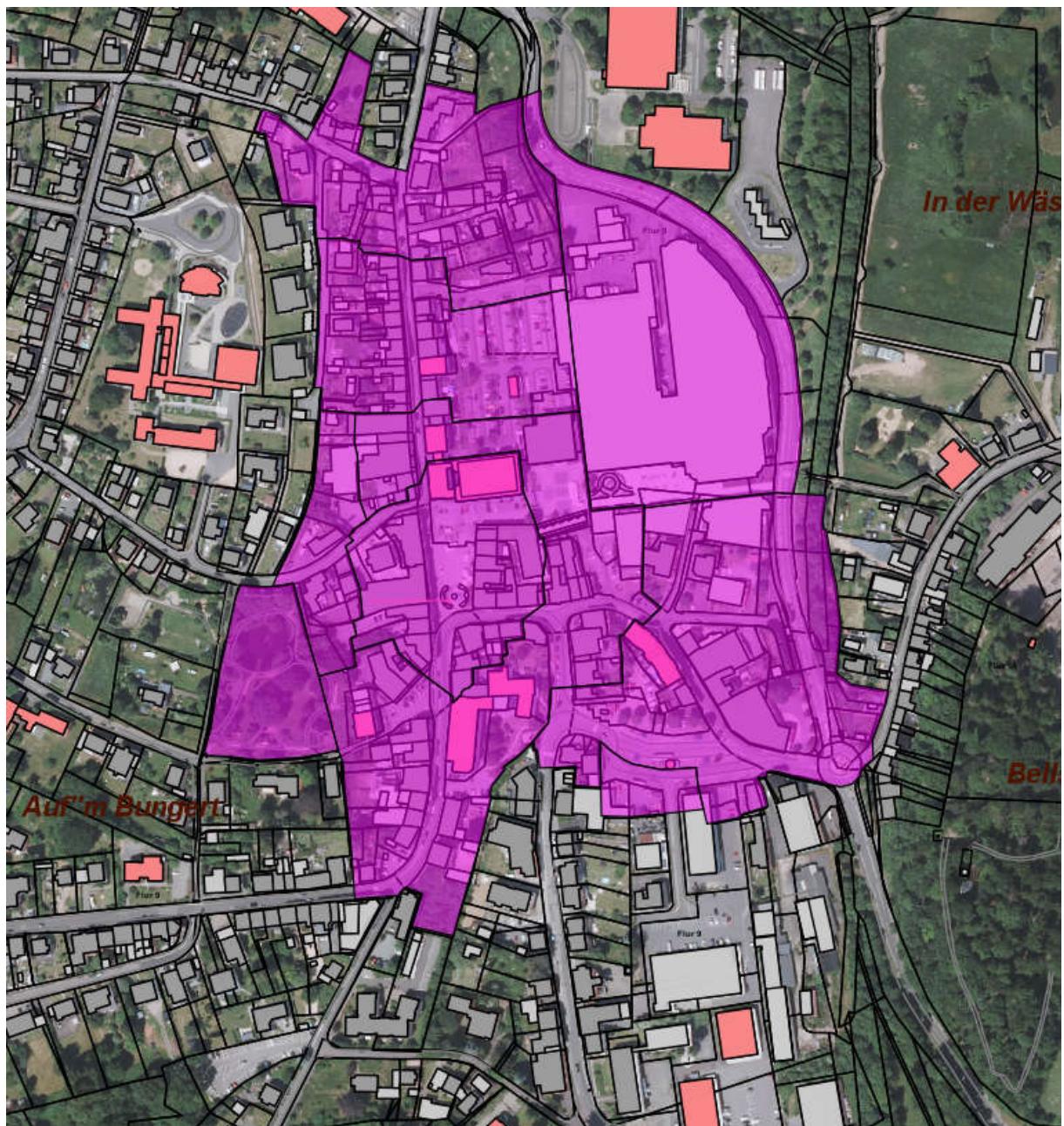
Diese Satzung tritt mit dem Datum ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die örtliche Bauvorschrift (Satzung) vom 31.08.1981 letztmalig geändert am 28.09.2018 außer Kraft.

Wadern, 22.05.2025  
Der Bürgermeister



Jochen Kuttler

## Anlage 1 – Zone „A“ Stadtteil Wadern



Lageplan; Auszug Liegenschaftskataster und Luftbild – ohne Maßstab

## Anlage 2 - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
1	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	2 je Wohneinheit
1.2	Mehrfamilienhäuser oder Wohnhäuser (ab 3 Wohneinheiten)	1 je Wohnung bis 50 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche 1,5 je Wohnung bis 75 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche 2 je Wohnung über 75 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche ab 5 Wohneinheiten 10 % zusätzlich für Besucher
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohneinheit
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 10 Betten, mindestens 2 Stellplätze, zusätzlich 1 Stellplatz je 2 Bedienstete und 75 % zusätzlich für Besucher
1.5	Pflegewohnheime, Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderung	1 Stellplatz je 8 Betten, mindestens 2 Stellplätze, zusätzlich 1 Stellplatz je 2 Bedienstete und 75 % zusätzlich für Besucher
1.6	Studierenden- oder sonstige Wohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mindestens 3 Stellplätze und 20 % zusätzlich für Besucher