

Stellplatzsatzung

**Satzung der Stadt Rheinbach
über die Festlegung der Gebietszonen und
der Höhe des Geldbetrages
nach § 51 (5) der Bauordnung für
das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
vom 01.03.2000 (GV NW S 256),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863)
vom 08.10.2010**

Präambel

Die Stadt Rheinbach zeichnet sich in ihrem Stadtkern durch eine historische Bebauung und durch historisch erhaltene Grundstückszuschnitte aus. Dies hat zur Folge, dass im Stadtkernbereich vielen Grundstückseigentümern das Nachkommen der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen entsprechend § 51 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten möglich ist.

Die Landesbauordnung sieht gem. § 51 (1) vor, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen hergestellt werden müssen, wenn und soweit unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personenverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt (notwendige Stellplätze und Garagen).

Durch die Stellplatzsatzung wird innerhalb ihres räumlichen und sachlichen Geltungsbereichs die Möglichkeit eröffnet, die notwendigen Stellplätze nicht nachweisen zu müssen, sondern dieser Verpflichtung durch die Zahlung eines Ablösebetrages nachzukommen.

Hierbei stellt die Stellplatzsatzung auf verschiedenen thematischen Ebenen ein wichtiges stadtentwicklungspolitisches und verkehrsplanerisches Instrument dar.

Durch die Option des Verzichts, Stellplätze nicht auf dem Grundstück selbst oder an nahe gelegener anderer Stelle nachzuweisen, wird dem Bauherrn ein weitaus größerer Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die bauliche Ausnutzbarkeit seines Grundstücks ermöglicht. Eine Verpflichtung, Stellplätze ablösen zu müssen, wird durch die Stellplatzsatzung nicht begründet. Insofern stellt der Erlass einer Stellplatzsatzung eine Privilegierung der Grundstücke dar, die innerhalb ihres räumlichen und sachlichen Geltungsbereichs liegen.

Diese Privilegierung ist begründet in der spezifischen zentralen Funktion des Kernstadtbereiches im siedlungsstrukturellen Gesamtgefüge der Stadt Rheinbach und der damit einhergehenden städtebaulichen Dichte.

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 27.09.2010 aufgrund

des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NW S. 950) und des § 51 (5) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW Nr. 256/SGV NRW 232) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW 863) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Ablösung

(1) Nach § 51 (1) BauO NRW besteht die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze und Garagen. Ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen aus tatsächlichen Gründen auf dem Baugrundstück selbst oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert wird, nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, zahlt der zur Herstellung Verpflichtete stattdessen an die Stadt Rheinbach einen Geldbetrag (Stellplatzablöse gemäß § 51 (5) BauO NRW). Gleiches gilt auch, wenn und soweit die Herstellung nach § 51 (4) Nr. 2 eingeschränkt oder untersagt worden ist.

(2) Die Ablösung kann auf Teile der Stellplatzpflicht beschränkt werden.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist definiert in Anlage 1 zu dieser Satzung.

(2) Diese Satzung ist anzuwenden für die Bestimmung der Geldbeträge für die Ablösung der gem. § 51 (1) BauO NRW notwendigen Stellplätze.

§ 3 Festlegung der gebietszonen

(1) Aufgrund der gesetzlichen Forderung, dass der zu zahlende Ablösebetrag für das Gemeindegebiet oder bestimmte Teile des Gemeindegebietes zu ermitteln und festzulegen ist, werden innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung zwei Gebietszonen festgesetzt.

(2) Die Abgrenzung der Gebietszonen ist der als Anlage 1 der Satzung beige-fügten Karte (Maßstab 1 : 4.000) zu entnehmen.

§ 4 Ablösungsbeträge

(1) Je Stellplatz, der abgelöst wird, ist ein Betrag nach Abs. 4 zu zahlen.

(2) Als Anzahl der notwendigen Stellplätze ist der durch die Untere Bauaufsichtsbehörde für die Baugenehmigung ermittelte Stellplatzbedarf heranzuziehen.

(3) Der nachfolgend genannte Ablösebetrag unterschreitet 80 v.H. der durchschnittlichen Herstellungskosten pro Parkeinrichtung, einschließlich der Kosten des Grunderwerbs in den von der Satzung umfassten Gebietszonen (Anlage 2).

(4) Der Ablösebetrag je Stellplatz wird festgesetzt in Gebietszone I auf 7.311

Euro, in Gebietszone II 5.223 Euro.

(5) Erstreckt sich ein Vorhaben über beide Gebietszonen, ist dessen funktionale Orientierung für die Zuordnung zu einer Gebietszone relevant. Hierbei ist insbesondere maßgeblich, ob das Vorhaben durch seine Lage in der nächst höheren Zone wirtschaftlich profitiert.

§ 5

Zustimmung zur Ablösung

(1) Die gemeindliche Zustimmung zur Ablösung erfolgt mit Abschluss des Ablösevertrages. Der Ablösevertrag hat den Bestimmungen des beigefügten Musters (Anlage 3) zu entsprechen.

§ 6

Sicherheitsleistung, Vollstreckungsunterwerfung

(1) Für den Fall einer vorgesehenen Stellplatzablöse darf die Erteilung der Baugenehmigung erst dann erfolgen, wenn ein rechtswirksamer Stellplatzablösevertrag vorliegt. Rechtswirksam ist Vertrag, wenn er durch den Bauherrn und die Stadt Rheinbach unterzeichnet ist sowie ein Zahlungseingang über die gesamte Höhe des vereinbarten Ablösebetrages zu verzeichnen ist oder eine Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstitutes vorliegt.

§ 7

Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Rheinbach über die Stellplatzablösung vom 16.03.1987 (einschließlich I. Änderungssatzung vom 10.11.1992) außer Kraft.

§ 8

Überleitungsvorschriften

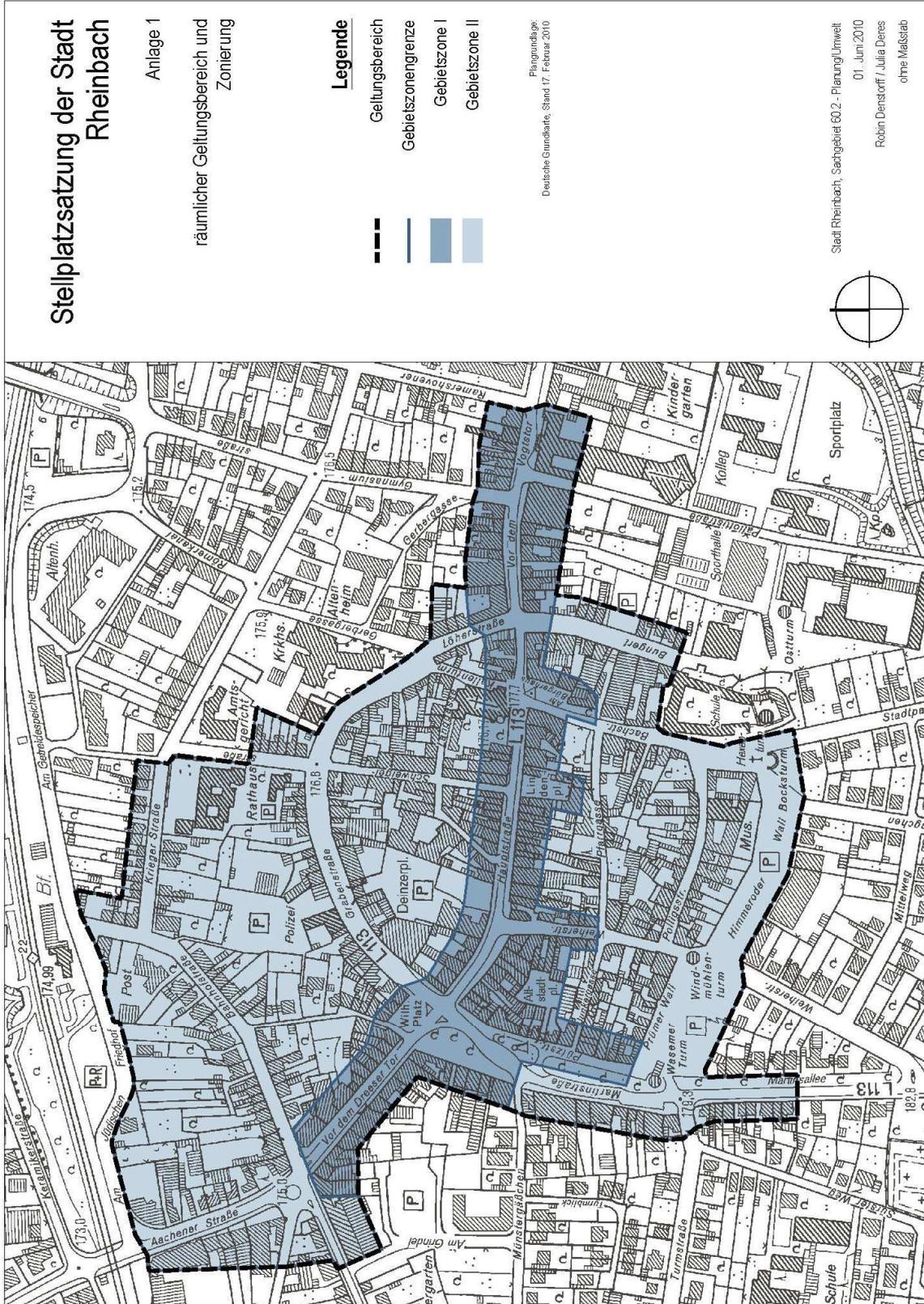
(1) Für Vorhaben, die vor Inkrafttreten dieser Satzung genehmigt wurden, ist die Satzung der Stadt Rheinbach über die Stellplatzablösung vom 16.03.1987 (einschließlich I. Änderungssatzung vom 10.11.1992) weiter anzuwenden.

Anlagen:

Anlage 1 – räumlicher Geltungsbereich und Zonierung

Anlage 2 – Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten eines Stellplatzes

Anlage 3 – Stellplatzablösevertrag



DURCHSCHNITTLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN EINES STELLPLATZES

Baukosten (entsprechend Berechnung)	122,21 €/m ²
Gesamtflächenbedarf pro Stellplatz	20 m ²

Gebietszone I

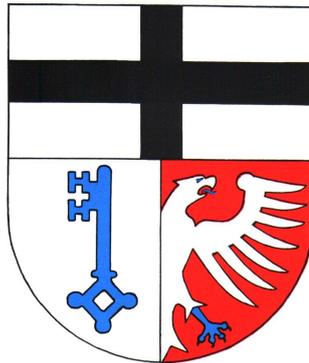
Mittel Bodenrichtwert	487,00 €
Grunderwerbskosten (20 m ²)	9.740,00 €
reine Herstellungskosten (20 m ² * 122,21 €/m ²)	2.444,00 €
gesamt Herstellungskosten	12.184,00 €
davon 80%	9.747,00 €
davon 60%	7.311,00 €

Gebietszone II

Mittel Bodenrichtwert	313,00 €
Grunderwerbskosten (20 m ²)	6.260,00 €
reine Herstellungskosten (20 m ² * 122,21 €/m ²)	2.444,00 €
gesamt Herstellungskosten	8.704,00 €
davon 80%	6.963,00 €
davon 60%	5.223,00 €

Kostenkalkulation:**Baukosten für die Erstellung einer Stellplatzfläche**

Parkplatz = Bauklasse V				
Der Mittelpreis für eine Baustraße Bauklasse V lag bei den Ausschreibungen in den letzten Jahren i.M. bei:				48,81 €/ m²
Er gliedert sich:				
Bauklasse V, Anliegerstraßen und Parkflächen				
Aufbau Baustraße (Breite: 6,00m; bitum. Tragschicht 3,00 m) m²-Preis aus Datenbank + Anhebung der EPs um 16,88 %				
Pos.:	Menge:	Einheit:	EP:	Gesamt:
Aushub	3,36	m ³	18,25 €	61,33 €
Frostschutz Kies/ Lava	3	m ³	31,33 €	94,00 €
Bitum. Tragschicht, 12cm	3	m ²	18,77 €	56,32 €
Netto:				211,65 €
MwSt:	19%			40,21 €
Brutto:				251,86 €
Fremdleistung (Ingenieurleistungen):	16,29%			41,03 €
Gesamtkosten je (m²)				48,81 €
Der Mittelpreis für einen Endausbau ohne Baustraße Bauklasse V lag bei den Ausschreibungen in den letzten Jahren i.M. bei:				73,40 €/ m²
Er gliedert sich:				
Bauklasse V, Anliegerstraßen und Parkflächen				
Asphaltbauweise (Breite: 6,00m; bitum. Tragschicht 3,00 m) m²-Preise aus Datenbank + Anhebung der EPs um 42,12 %				
Pos.:	Menge:	Einheit:	EP:	Gesamt:
Bitum. Tragschicht, 12cm	3	m ²	22,83 €	68,49 €
Binderschicht, 4cm	6	m ²	10,80 €	64,80 €
Verschleißdecke, 4 cm	6	m ²	12,04 €	72,24 €
anteilige Fb-Entwässerung	6	m ²	15,59 €	93,54 €
Netto:				299,06 €
MwSt:	19%			56,82 €
Brutto:				355,88 €
Fremdleistung (Ingenieurleistungen):			16,29%	57,97 €
Gesamtkosten je (m²)				68,98 €
Pflasterbauweise (Breite: 6,00m; bitum. Tragschicht 3,00 m) m²-Preise aus Datenbank + Anhebung der EPs um 42,12 %				
Pos.:	Menge:	Einheit:	EP:	Gesamt:
Bitum. Tragschicht, 12cm	3	m ²	22,83 €	68,49 €
Betonsteinpflaster, 8cm, mit 4 cm Bettung	6	m ²	29,23 €	175,39 €
anteilige Fb-Entwässerung	6	m ²	15,59 €	93,54 €
Netto:				337,42 €
MwSt:	19%			64,11 €
Brutto:				401,53 €
Fremdleistung (Ingenieurleistungen):	16,29%			65,41 €
Gesamtkosten je (m²)				77,82 €
Gesamtkosten:				122,21 €/m²
Die Baukosten berücksichtigen gleichzeitig die anteiligen Kosten für die Schlussvermessung und in geringstem Umfang Begleitgrün, keine Beleuchtungskosten.				



STELLPLATZABLÖSEVERTRAG

ZWISCHEN

DER STADT RHEINBACH
- NACHFOLGEND „STADT“ GENANNT -
SCHWEIGELSTRASSE 23
53359 RHEINBACH

- VERTRETEN DURCH DIE UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE -

UND

- NACHFOLGEND „BAUHERR“ GENANNT -

WIRD FOLGENDER ÖFFENTLICH-RECHTLICHER VERTRAG ABGESCHLOSSEN:

§ 1 VERTRAGSGRUNDLAGE

(1) Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung _____,
Flur _____, Flurstück _____, das folgende Bauvorhaben zu verwirklichen:

(2) Als Anzahl der notwendigen Stellplätze gilt die durch die Untere Bauaufsichtsbehörde für die Genehmigung des o.g. Bauvorhabens ermittelte Anzahl von _____ Stellplätzen (notwendige Stellplätze).

(3) Da die Herstellung von _____ Stellplätzen und Garagen aus tatsächlichen Gründen auf dem Baugrundstück selbst oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist (abzulösende Stellplätze), zahlt der zur Herstellung Verpflichtete stattdessen an die Stadt Rheinbach einen Ablösebetrag.

§ 2 ABLÖSEBETRAG

(1) Der Ablösebetrag von _____ € (in Worten: _____ €)
errechnet sich aus der in § 1 (3) dieses Vertrages angegebenen Anzahl der abzulösenden
Stellplätze multipliziert mit der Summe des Betrages aus § 4 (4) der Stellplatzsatzung der Stadt
Rheinbach unter Berücksichtigung der Gebietszone _____ in der das Vorhaben gelegen ist.

§ 3 VERWENDUNGSZWECK

(1) Der Ablösebetrag wird entsprechend der gesetzlichen Vorschriften des § 51 (6) BauO NRW
verwendet.

§ 4 NUTZUNGSRECHT AN PARKEINRICHTUNGEN

Der Bauherr erhält durch die Zahlung des Ablösebetrages keinen Anspruch auf Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, auf Übertragung des Eigentums und auf Benutzung der von der Stadt hergestellten oder noch herzustellenden Parkeinrichtungen.

§ 5 RECHTSWIRKSAMKEIT DES VERTRAGES

(1) Dieser Vertrag erlangt erst Rechtswirksamkeit, wenn über die gesamte Höhe des in § 2 vereinbarten Ablösebetrages entweder ein Zahlungseingang bei der Stadt Rheinbach zu verzeichnen ist oder eine Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstitutes vorliegt.

Im Falle einer Zahlung ist der jeweilige Betrag auf das Konto Nummer 10 805 015, BLZ 370 696 27, unter Angabe der Debitorennummer _____ und des Kassenzeichens _____ bei der Raiffeisenbank Rheinbach-Voreifel eG zu überweisen.

(2) Dem Bauherren ist zur Kenntnis gegeben worden, dass eine Baugenehmigung erst dann erteilt werden kann, wenn die Rechtswirksamkeit i.S.d. § 5 (1) dieses Vertrages eingetreten ist.

§ 6 BÜRGSCHAFT

(1) Im Falle einer vorliegenden Bürgschaft hat die Zahlung der gesamten Ablösesumme spätestens zum Zeitpunkt der tatsächlichen Inbenutzungnahme des Vorhabens oder der Anzeige der Baufertigstellung innerhalb einer Frist von 14 Tagen auf das in § 5 (1) benannte Konto zu erfolgen.

Nach Zahlungseingang bei der Stadt Rheinbach erfolgt die Rückgabe der Bürgschaft.

(2) Sollte innerhalb dieser Frist kein Zahlungseingang zu verzeichnen sein, wird die Stadt Rheinbach unverzüglich die Auszahlung der Bürgschaft anweisen.

§ 7 ERSTATTUNG

(1) Der Bauherr kann die Aufhebung dieses Vertrages und die Erstattung bereits gezahlter Ablösebeträge verlangen,

- wenn die Baugenehmigung bestandskräftig abgelehnt wird,
- wenn die Baugenehmigung erlischt,
- wenn die Baugenehmigung zurückgenommen wird oder
- wenn der Bauherr von einer unanfechtbaren Baugenehmigung keinen Gebrauch macht und gegenüber der Stadt Rheinbach auf die Rechte aus der Baugenehmigung endgültig verzichtet.

(2) Der Anspruch auf Erstattung erlischt mit Inbenutzungnahme oder Anzeige der Baufertigstellung.

§ 8 RECHTSNACHFOLGE

(1) Die Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrages ist nicht grundstücksbezogen. Bei einem Eigentumswechsel geht sie daher nicht ohne weiteres auf den Grundstückserwerber über.

(2) Der Bauherr verpflichtet sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf einen etwaigen Rechtsnachfolger dergestalt zu übertragen, dass die Stadt unmittelbar anspruchsberechtigt ist. Unterlässt der Bauherr diese Übertragung auf seinen Rechtsnachfolger, bleibt er gegenüber der Stadt im vollen Umfange in der Zahlungsverpflichtung.

§ 9 SALVATORISCHE KLAUSEL

(1) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame(n) oder nicht durchführbare(n) Bestimmung(en) dieses Vertrages durch eine den Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende Regelung zu ersetzen.

§ 10 AUSFERTIGUNGEN

(1) Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Der Bauherr erhält eine Ausfertigung, die Stadt zwei Ausfertigungen.

Datum/Ort

Datum/Ort

i.A.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Bauherr

Name _____

Name _____

Veröffentlicht in „kultur und gewerbe“ im November 2010.