

## STELLPLATZABLÖSESATZUNG

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am (...) aufgrund des § 48 Abs. 3 Nr. 8 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2011 (GV. NRW. 2011 S. 421) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2018 (GV. NRW. 2018, S. 738), folgende Satzung beschlossen:

### 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 § 48 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten möglich ist.

Die Landesbauordnung sieht gem. § 48 Abs. 1 vor, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen sowie Fahrradabstellplätze hergestellt werden müssen. Durch die nicht Ablösbarkeit von Fahrradabstellplätzen sind diese nicht Gegenstand der Stellplatzablösesatzung.

Durch die Stellplatzablösesatzung 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 Stellplatzablösesatzung 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 weder durch eine Stellplatzsatzung, noch durch die Stellplatzablösesatzung begründet. Insofern stellt der Erlass einer Stellplatzablösesatzung 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.

## §1

### Ablösung

(1) Nach § 48 Abs. 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 § 48 Abs. 3 Nr. 8 BauO NRW). Gleiches gilt auch, wenn und soweit die Herstellung nach § 48 Abs. 3 Nr. 5 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) 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) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist definiert in Anlage 1 zu dieser Satzung; die Bestandteil dieser Satzung ist.

(3) Diese Satzung ist für die Bestimmung der Geldbeträge für die Ablösung gemäß den herzustellenden Parkplätzen, die sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Rheinbach ergeben, anzuwenden.

## § 3

### Festlegung der Höhe des Geldbetrages je Stellplatz und des Vomhundertsatzes

(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) Die durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb je Stellplatz betragen in der:

Gebietszone I	15.138	Euro
Gebietszone II	10.438	Euro

(4) Der je Stellplatz zu zahlende Geldbetrag unter Zugrundelegung eines Vomhundertsatzes von 70 von Hundert beträgt in:

Gebietszone I	10.596	Euro
Gebietszone II	7.306	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.

### § 4

#### Zustimmung zur Ablösung

(1) Die gemeindliche Zustimmung zur Ablösung erfolgt mit **Rechtswirksamkeit** des Ablösevertrages. Der Ablösevertrag hat den Bestimmungen des beigefügten Musters Anlage 2 zu entsprechen; die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 5

#### Sicherheitsleistung, Vollstreckungsunterwerfung

(1) Für den Fall einer vorgesehenen Stellplatzablöse darf die Erteilung der Baugenehmigung erst dann erfolgen, wenn ein rechtswirksamer Stellplatzablösevertrag vorliegt. Rechtswirksam ist der 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.

### § 6

#### Inkrafttreten

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

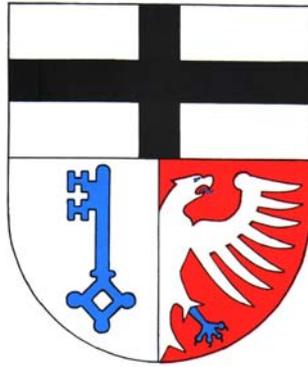
Ort, Datum

Siegel

Bürgermeister

Anlage 1      räumlicher Geltungsbereich und Zonierung  
Anlage 2      Stellplatzablösevertrag





# 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(e)\_\_\_\_\_, **dass** 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.

(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 Abs. 3 dieses Vertrages angegebenen Anzahl der abzulösenden Stellplätze multipliziert mit der Summe des Betrages aus § 3 Abs. 4 der Stellplatzablösesatzung der Stadt Rheinbach unter Berücksichtigung der Gebietszone \_\_\_\_\_ in der das Vorhaben gelegen ist.

§ 3

VERWENDUNGSZWECK

(1) Der Ablösebetrag wird entsprechend ~~des~~ § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Rheinbach 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 Fall einer Zahlung ist der jeweilige Betrag auf das Konto **IBAN DE47 3706 9627 0010 8050 15 BIC GENODED1RBC**, 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 im Sinne des § 5 (1) dieses Vertrags 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 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 in der Gestalt 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. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame(n) oder nicht durchführbare(n) Bestimmung(en) dieses Vertrages durch eine dem 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.

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum

i.A.

\_\_\_\_\_  
Untere Bauaufsichtsbehörde

\_\_\_\_\_  
Bauherr

\_\_\_\_\_  
Name

\_\_\_\_\_  
Name