

# **Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS – StS)**

Vom 11. März 2015 (Amtsblatt S. 146)

geändert durch Vollzugsanweisung vom 15. Dezember 2016 (Amtsblatt S. 436)

Zum Vollzug des Art. 47 BayBO und der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS – StS) erlässt der Stadtrat der Stadt Nürnberg folgende Anweisung:

1. Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO, ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Entfernung maßgebend; sie darf in der Regel nicht mehr als 350 m Fußweg betragen.

Die Benutzung dieses Grundstücks für Stellplätze ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Eigentümer dieses Grundstücks ist. Da jedoch die Stellplätze für das Bauvorhaben auf Dauer vorhanden und benutzbar sein müssen, wird dringend empfohlen, zusätzlich zur Bestellung der o. g. beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auch für eine ausreichende privatrechtliche Sicherung zur tatsächlichen Benutzung der Stellplätze zu sorgen (z. B. durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit am Stellplatzgrundstück zu Gunsten des Baugrundstücks). Die Dienstbarkeiten sind so einzutragen, dass ihnen keine anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Rang vorgehen, die ihren dauernden Bestand gefährden.

2. Die Stadt Nürnberg kann die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzpflicht nach Art. 47 BayBO auch dann anerkennen, wenn Stellplätze benachbarter baulicher oder sonstiger Anlagen nach deren Zweckbestimmung zu verschiedenen Tageszeiten, d. h. ohne Überschneidung benutzt werden können (Beispiel: Theater - Warenhaus). Diese Doppelnutzung ist jedoch auf Dauer rechtlich zu sichern (siehe Nr. 1 Satz 2).

3. Im Fall der Ablösung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzpflicht ist ein Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt Nürnberg (Liegenschaftsamt) vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Durchführung des Genehmigungsverfahrens abzuschließen.  
Der Ablösungsbetrag ist vom Bauherrn grundsätzlich in einem einmaligen Betrag an die Stadt Nürnberg vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Durchführung des Genehmigungsverfahrens zu zahlen. Der gesamte Ablösungsbetrag kann spätestens bei Baubeginn entrichtet werden. Hierzu ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Durchführung des Genehmigungsverfahrens eine Sicherheitsleistung in Höhe des Ablösungsbetrags vorzulegen.

Bei vorbehaltloser Rückgabe der Baugenehmigung bzw. unwiderruflichem Verzicht auf die Baudurchführung im Genehmigungsverfahren vor Baubeginn wird die Sicherheitsleistung bzw. der Ablösungsbetrag auf Antrag zinslos wieder zurück gegeben.

4. Im Gewerbepark Nürnberg-Feucht-Wendelstein setzt der Bebauungsplan eigene Stellplatzschlüssel fest. Die StS ist nicht anzuwenden.

## StellplatzS- Vollzugsanweisung 630.747

5. Marktähnliche Verkaufsstände, also Stände, die keine Gebäude im Sinne der BayBO sind, werden dann nicht im Sinne der StS veranschlagt, wenn ihre Nutzungszeit den Zeitraum von max. 6 Monaten pro Jahr nicht übersteigt.
6. Bei Einfamilienhäusern mit mehr als 130 m<sup>2</sup> WF können die dann notwendigen zwei Stellplätze in Reihe hintereinander angeordnet werden. Dies gilt nur bei Nutzung im Familienverband, im Einfamilienhaus und bei der Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses. Für den Geschosswohnungsbau ist diese Lösung nicht geeignet. Ebenso kann sie nicht für Einliegerwohnungen herangezogen werden.
7. Wird von der Bauherrschaft ein Carsharing-Vertrag mit einem qualifizierten Anbieter abgeschlossen, der stationsgebundenes Carsharing betreibt, werden die Stellplatzforderungen nach den Nrn. 1.1 und 1.2 der Richtzahlenliste (Anlage zu § 2 Abs. 1 StS) bei Gebäuden mit mindestens 5 Wohneinheiten grundsätzlich in voller Höhe erhoben; jedoch können 80 % der Forderung im Weg der Abweichung solange ausgesetzt werden, wie der Carsharing-Vertrag läuft. Ein real herzustellender Carsharing-Stellplatz auf Privatgrund ersetzt damit je 5 notwendige Kfz-Stellplätze. Voraussetzung für diese Anerkennung ist jedoch, dass die Stellplatz-Flächen für die je 4 zusätzlichen (und später ggf. nachträglich zu schaffenden) Stellplätze auf dem Baugrundstück vorhanden sind und zwischenzeitlich begrünt werden. Sollte der Carsharing-Vertrag auslaufen, sind die fehlenden notwendigen Stellplätze von dem verpflichteten Eigentümer bzw. von der Eigentümergemeinschaft real herzustellen.
8. Zur Grüngestaltung in § 4 StS „Gestaltung der Stellplätze und Abstellplätze“ (siehe dazu auch Art. 7 Abs. 1 BayBO) gehören die nachfolgenden Ausführungsbestimmungen:

### Abs. 1 Wasserdurchlässige Befestigung:

Um die Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten, sollen versickerungsfähige Aufbauten und Tragschichten verwendet werden. In Abhängigkeit von Nutzungsbelastung und Nutzungsintensität sollen aus gestalterischen Gründen begrünbare Flächenbefestigungen, also versickerungsfähige Beläge (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) gewählt werden. Dränasphalt, Dränbeton sowie fugenlose Pflaster- bzw. Plattenbeläge erfüllen diese Anforderungen regelmäßig nicht.

### Abs. 2 Durchgrünung:

Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Hecken in der Mindestqualität Höhe 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt, einzugrünen. Die standortgerechten Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, 3-4 x verpflanzt. Die Pflanzgrube muss mindestens 12 m<sup>3</sup> groß sein. Soweit wirtschaftlich und technisch zumutbar, ist der durchwurzelbare Bodenraum zu erweitern. Die Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind zusätzlich durch raumgliedernde durchgehende Pflanzstreifen zwischen den einzelnen Stellplatzgruppen/-reihen zu durchgrünen. Pflanzstreifen müssen eine Mindestbreite von 1,00-1,50 m, mit Baumpflanzungen von 2,00 m, aufweisen. Alle Pflanzflächen sind mit einem geeigneten dauerhaften Anfahr- und Überfahrerschutz zu versehen (z. B. Hochbord, mindestens 10 cm).

### Abs. 3 Flachdachbegrünungen:

Verwendet werden sollen mindestens Extensivbegrünungen mit einem Aufbau ab 5 cm.

### Abs. 4 Fassadenbegrünungen mehrgeschossiger Garagenanlagen:

Hierfür sind standortgerechte Kletterpflanzen zu verwenden. Bei Gerüstkletterpflanzen sind geeignete Kletterhilfen (z. B. Stabgittermatten, Stahlseilssysteme) an den Stützen oder Tragfeilern, Treppenhäusern und an mindestens einem Drittel der Fassadenflächen anzubringen. Durchgehende bodengebundene Pflanzstreifen sind zu bevorzugen. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze soll mindestens 1 m<sup>3</sup> betragen.

9. Diese Vollzugsanweisung (VA) tritt am 01.04.2015 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS – StS) vom 31. Juli 2014 (Amtsblatt S. 300) außer Kraft.