

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 (Stellplatzsatzung – StS)

Vom 11. März 2015 (Amtsblatt S. 146)

zuletzt geändert durch Vollzugsanweisung vom 28. Juli 2025 (Amtsblatt S. 264)

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

1. Für die Beurteilung der Frage nach § 3 Abs. 1 StS, 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 Genehmigungsfreistellungsverfahrens abzuschließen.
Der Ablösungsbetrag ist vom Bauherrn grundsätzlich in einem einmaligen Betrag an die Stadt Nürnberg vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens zu zahlen. Der gesamte Ablösungsbetrag kann spätestens bei Baubeginn entrichtet werden. Hierzu ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens eine Sicherheitsleistung in Höhe des Ablösungsbetrags vorzulegen.

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

4. 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.

5. Bei Einfamilienhäusern mit mehr als 100 m² 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. Ab einer zweiten Wohneinheit pro Gebäude ist diese Lösung nicht geeignet.
6. Studierendenwohnungen und -wohnheime sind ausschließlich für Personen, die an einer (Fach-) Hochschule als Studierende eingeschrieben sind, bestimmt. Die Vermietung muss durch einen Betreiber, der die zweckentsprechende Nutzung sicherstellt, erfolgen.
Eine Mischnutzung innerhalb eines Gebäudes mit anderen Personen- bzw. Berufsgruppen im Rahmen einer gewerblichen Vermietung ist unter Anwendung des Stellplatzschlüssels nach den Nrn. 1.4 und 1.5 der Richtzahlenliste nicht zulässig. Für derartige Mischnutzungen ist eine der Nutzung entsprechend andere Nummer der Richtzahlenliste zu wählen, z. B. Nr. 6.4.
7. Boardinghäuser im Sinne der Nr. 6.4 der Richtzahlenliste sind gewerbliche Vermietungen durch einen Betreiber zur vorübergehenden Überlassung von (teil-)möblierten Einheiten an Personen, die (vorwiegend aus geschäftlichen Gründen) häufiger über einen längeren Zeitraum an einem Ort verweilen müssen. Die Vermietung stellt weder eine klassische Wohnnutzung noch Beherbergung dar.
8. Eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder nach § 4 Abs. 6 StS ist in der Regel dann gewährleistet, wenn das Ein- und Ausparken der Fahrräder ohne besonderen Zeit- und Kraftaufwand sowie ohne Beschädigung des eigenen und der bereits abgestellten Fahrräder möglich ist (z. B. mechanisch unterstützte Parksysteme). Ein entsprechender Nachweis (z. B. Produktdatenblatt) ist den Bauvorlagen beizulegen.
Leicht erreichbar und gut zugänglich nach § 4 Abs. 8 StS sind gemeinschaftliche Kellerräume, wenn der Zugang zu diesen Räumen durch nicht mehr als zwei Türen führt. Ein Aufzug ist zulässig, wenn es sich um einen nach Art. 37 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO handelt, d. h. mit einer nutzbaren Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m.
9. 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.
10. 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.