

Satzung
zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge –
(Stellplatzsatzung)

Die Stadt Coburg erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBL 2024, 605 ff. und 619 ff.) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende

Stellplatzsatzung

§ 1
Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Stadtgebiet Coburg; ausgenommen sind, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2
Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist anhand der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 (GaStellV) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3
Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Für Nutzungen im Innenstadtbereich (**Anlage 1**) sind nur 80 Prozent der nach § 2 dieser Satzung notwendigen, gerundeten Stellplätze nachzuweisen. **Anlage 1** ist Bestandteil der Satzung. Von der Ermäßigung sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.
- (2) Bis zu 10 Prozent der notwendigen Stellplätze können durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden. Dabei werden für einen notwendigen Stellplatz fünf Abstellplätze für Fahrräder, soweit diese auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks zu erreichen sind, angerechnet. Art. 46 Abs. 2 BayBO bleibt davon unberührt.
- (3) Eine Ermäßigung der Stellplätze kann auch durch ein Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Stadt durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern.
- (4) § 2 Absatz 4 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.

§ 4
Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Stadt Coburg (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt Coburg. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags. Der Ablösebetrag beträgt je Stellplatz 4.500,00 Euro. Dieser Betrag wird alle 3 Jahre um 3% erhöht, wobei der errechnete Eurobetrag auf volle 10er abzurunden ist.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absätzen 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

**§ 5
Anforderungen an die Herstellung**

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung geeignet herzustellen. Dabei sollen wasserundurchlässige Befestigungsarten verwendet werden.
- (3) Hohe thermische Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte sind zu vermeiden, beispielsweise durch die Eingrünung und Durchgrünung von Stellplatzanlagen ohne Schutzdächer mit Bäumen und Sträuchern. Hohe thermische Lasten sind in den Hotspot-Gebieten des Integrierten Stadtclimakonzeptes der Stadt Coburg gemäß Anlage 2 zu dieser Satzung zu erwarten.
- (4) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzurichten.
- (5) Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

**§ 6
Abweichungen**

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

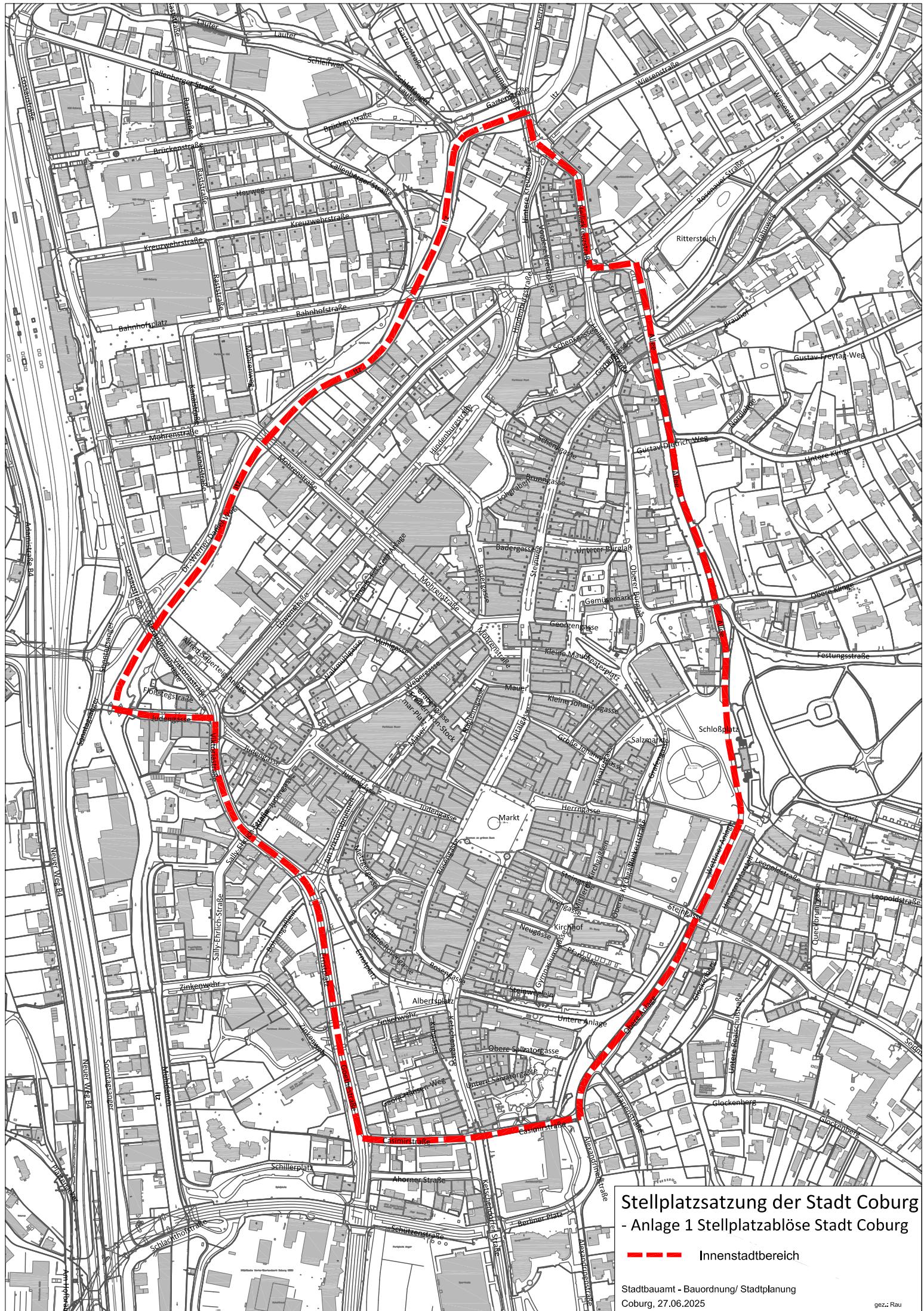
**§ 7
Schlussbestimmungen**

Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft.

Coburg, 25.07.2025
STADT COBURG

gez. Dominik Sauerteig

Dominik Sauerteig
Oberbürgermeister



Stellplatzsatzung der Stadt Coburg
- Anlage 1 Stellplatzablöse Stadt Coburg

— Innenstadtbereich

