

## **Satzung der Gemeinde Schiffdorf über die notwendigen Einstellplätze für Wohnungen als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung)**

### **Präambel**

Aufgrund der §§ 7, 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2023 (Nds. GVBl. S. 250) in Verbindung mit den §§ 47 und 84 Abs. 1 Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf folgende Satzung erlassen:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinde Schiffdorf.
- (2) Sie gilt für die Nutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken, diese sind insbesondere Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen.
- (3) Auf alle anderen Nutzungen, die nicht von der hier geregelten Nutzung zu Wohnzwecken erfasst sind, sind die jeweils gültigen Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen zu § 47 der NBauO des zuständigen Niedersächsischen Ministeriums anzuwenden.

### **§ 2**

#### **Pflicht zur Herstellung von Einstellplätzen**

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Einstellplätzen) besteht bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die den in § 1 Abs. 2 aufgeführten Wohnzwecken, dienen. Die Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen oder die Umnutzung von baulichen Anlagen für eine Wohnnutzung stehen dabei der Errichtung baulicher Anlagen zum Zwecke einer Wohnnutzung gleich.
- (2) Die Einstellplätze sind selbständig bzw. voneinander unabhängig nutzbar und auf Dauer auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen und zu unterhalten.

### **§ 3**

#### **Anzahl der notwendigen Einstellplätze**

- (1) Unabhängig von der Größe der Wohnung sind mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Einstellplätze je Wohnung auf dem Grundstück anzulegen.
- (2) Bei der Erweiterung bestehender Wohnanlagen um zusätzliche Wohnungen, gilt der Mindestbedarf nach Abs. 1 für die neu entstehenden Wohnungen. § 47 Abs. 1 Satz 2 NBauO gilt entsprechend.
- (3) Bei Nutzungsänderungen von baulichen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeuge zu erwarten ist, wird nur der durch diese Nutzungsänderung zu Wohnzwecken bedingte zusätzliche Stellplatzmehrbedarf nach Abs. 1 in Ansatz gebracht. Absatz 2 gilt entsprechend.
- (4) Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung der Gebäude ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Bei Anlagen mit Mehrfachnutzung der jeweiligen Nutzungseinheit ist die Nutzungsart mit dem größeren Stellplatzbedarf maßgebend.
- (5) Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

### **§ 4**

#### **Ausnahmen**

Von den Bestimmungen gemäß § 3 Abs. 1 dieser Satzung kann auf Antrag abgewichen werden, wenn die Wohnung für eine Sonderwohnnutzung (z.B. Betreutes Wohnen, studentisches Wohnen, Wohnen für Auszubildene) dauerhaft genutzt werden soll und dies gegenüber der Gemeinde nachgewiesen wird. Die Bemessung der Anzahl der Stellplätze pro Wohnung richtet sich dann in Anlehnung an die Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung. Auf eine Ausnahme besteht kein Rechtsanspruch.

### **§ 5**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer Einstellplätze entgegen des § 3 dieser Satzung nicht errichtet oder nicht auf Dauer vorhält.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 80 Abs. 4 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 25.000€ geahndet werden.

**§ 6**  
**Übergangsregelung**

Diese Satzung findet keine Anwendung auf Bauvorhaben, für die der Bauantrag (§ 67 NBauO) bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung gestellt worden ist. Bei genehmigungsfreien Baumaßnahmen i.S.d. § 62 NBauO findet diese Satzung keine Anwendung, wenn die erforderlichen Unterlagen gem. § 62 Abs. 3 NBauO vor Inkrafttreten dieser Satzung bei der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Cuxhaven eingereicht worden sind.

**§ 7**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven in Kraft.

Schiffdorf, den 15.03.2024

(L.S.)

**gez. Wärner**  
**Bürgermeister**