

Satzung der Gemeinde Hanstedt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund der §§ 6 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), in der z. Z. geltende Fassung und der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der z. Z. geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hanstedt am 29.09.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für beitragsfähige Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

§ 2

Art der Erschließungsanlagen

Beitragsfähige Erschließungsanlagen sind

1. die öffentlich zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlich aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. die Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete
4. die Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen, soweit sie Bestandteile der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. die Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

§ 3

Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten mit einer zulässigen Bebauung von

- a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 18m,
b) über zwei Geschossen bis zu einer Breite von 24m,
wenn sie beidseitig zum Ausbaubestimmt sind;
2. Straßen, Wege und Plätze (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten mit einer zulässigen Bebauung von
- a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 12m,
b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 18m,
wenn sie einseitig zum Ausbaubestimmt sind;
3. Straßen, Wege und Plätze (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) im Kerngebiet, im Industriegebiet und im Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Breite von 32m, wenn sie beidseitig und bis zu 24m, wenn sie einseitig zum Ausbaubestimmt sind;
4. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5m;
5. Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 34m;
6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bei Anlagen nach Nr. 4 bis zu einer Breite von 6m; bis zu einer Breite von 2m;
7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der Nr. 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu 20 v. H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke.
- (2) Ergebnis aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
- (3) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad-, und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen eventuelle Parkflächen und Grünanlagen. Die in Abs. 1 Nr. 4 genannte Breite umfasst nicht eventuelle Grünanlagen.
- (4) Sie umfassen fernernicht die zuden Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen n der Breite ihrer anschließend freien Strecken.
- (5) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Anlagenachse geteilt wird.
- (6) Endet die Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v. H., höchstens aber um 8m. Das Gleiche gilt für Einmündungsbereiche an Kreuzungen mit anderen Straßen.

§4

Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
- a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
 - b) die Freilegung,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßen- oder Wegekörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberflächen sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung:
 - der Rinnen sowie Randsteine,
 - der Radwege mit Schutzstreifen,
 - der Gehwege,
 - der Beleuchtungseinrichtungen,
 - der Entwässerungseinrichtungen,
 - der Böschungen, Schutz- und Stützmauern
 - e) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - g) die Herstellung der Parkflächen
 - h) die Herstellung der Grünanlagen,
 - i) die Herstellung der Anlagen zum Schutz von Baugebiet gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
- a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 - b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrtsklassifizierter Straßen (Bundesstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen) in soweit entstellen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.
- (3) Zuden Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer Erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung i. S. des § 57 S. 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 S. 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.
- (4) Bei einseitig anbaubaren Straßen ist der Aufwand mit Ausnahme des Bürgersteiges an der anderen anbaubaren Seite nur zur Hälfte beitragsfähig, sofern die Ausbaubreite über das hinausgeht, was für die hinreichende Erschließung der Grundstücke an der zum Ausbaubestimmten Seite unerlässlich ist.

§5

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Entstehenskosten ermittelt.

(2) Erkann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstückeneine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

§6

Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde 10 v. H.

§7

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder einer Erschließungseinheit abgerechnet, bilden die vom Abschnitt oder der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§8

Verteilung des beitragspflichtigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§6) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis der Grundstücke zueinander stehen. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

1. bei Grundstücken, die insgesamt im Geltungsbereich einer Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB, innerhalb eines Bebauungsplanes, im Zusammenhangsbereich eines Bebauungsplanes und teilweise innerhalb eines Zusammenhangsbereiches im Geltungsbereich einer Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes.
2. bei Grundstücken, die teilweise im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB und im übrigen im Außenbereich liegen, die Teilfläche im Bereich des Bebauungsplanes oder der Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB,

3. bei Grundstücken, die nicht unter Nr. 5 fallen und für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) und im übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche,
- a) wenn das Grundstück an die Erschließungsanlage angrenzt, zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft,
- b) wenn das Grundstück nicht an die Erschließungsanlage angrenzt oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden ist, die Fläche der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft;
4. bei Grundstücken, die über dies hinaus nach Nrn. 2 und 3 ergebenen Grenzen hinsichtlich der Erschließungsanlage oder der ihr zugewandten Seite und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder der gewerblichen Nutzung entspricht,
5. bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstückes

(3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

- | | |
|--|------|
| 1. bei Baubarkeit mit einem Vollgeschoss, gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist oder Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen | 1,00 |
| 2. bei Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen | 1,25 |
| 3. bei Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen | 1,50 |
| 4. bei Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen | 1,75 |
| 5. bei Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen | 2,00 |
| 6. bei Grundstücken, die nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise nutzbar sind und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles genutzt werden (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) | 0,50 |

(4) Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist die Geschosshöhe aus besonderen Gründen des Bauwerkes nicht feststellbar, werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,20 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. Kirchengebäude werden als eingeschossige Gebäude behandelt.

(5) Als Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfalle eine größere oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen. Setzt der Bebauungs-

plan anstelle einer Vollgeschosszahl eine Baumassenzahl oder nur die Höhe der baulichen Anlage fest, gilt als Vollgeschoss die Baumassenzahl bzw. die höchste Gebäudehöhe geteilt durch 3,5 auf ganze Zahlen abgerundet.

- (6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die in Bebauungsplan weder die Geschosszahl, noch eine Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe festgesetzt ist
- a) bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen,
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Höchstzahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.

(7) Sind in einem Abrechnungsgebiet (§ 7), das durch Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Anbaustraßen) oder § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Sammelstraßen) erschlossen wird, außergewerblich genutzten Grundstücken und/oder genutzten Grundstücken, die in einem durch Bebauungsplan festgesetzten oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegen, auch andere beitragspflichtige Grundstücke vorhanden, erhöht sich die in Abs. 3 Nr. 1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren für die in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegenden Grundstücke sowie die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, um 0,5.

(8) Gewerblich genutzten Grundstücken stehen Grundstücke gleich, die in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für Freiberufler).

§ 9

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

(1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige, nicht zuzugemeinsamen Aufwandsmittel erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragsfähig.

(2) Für Grundstücke, die von mehreren gleichartigen Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauGB, die in der Baulast der Gemeinde stehen, erschlossen werden, z. B. Anbaustraßen gem. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, wird die nach dieser Satzung ermittelte und die bei der Verteilung zuzubehaltende Beitragsfläche zu Last der übrigen erschlossenen Grundstücke bei jeder dieser Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Bei einer Erschließung durch ungleiche Erschließungsanlagen, z. B. Anbaustraßen gem. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und Wohnwege gem. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, kann keine Vergünstigung eingeräumt werden.

(3) Werden Grundstücke durch mehrere gleichartige Erschließungsanlagen erschlossen, die nur zum Teil in der Baulast der Gemeinde stehen, wird die Vergünstigung gem. Abs. 2 nur für die Teileinrichtung gewährt, die in der Baulast der Gemeinde stehen.

(4) Die Vergünstigungsregelung gilt nicht für Grundstücke in Gewerbe-, Industrie und Kerngebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder industriell oder überwiegend für Geschäfts-, Büro oder Verwaltungsbauwerke genutzt werden.

§10

Kostenspaltung

Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbetrag erhoben werden für

- a) den Erwerb oder die Bereitstellung der Erschließungsflächen,
- b) die Freilegung der Erschließungsflächen,
- c) die Herstellung der Straßen und Wege ohne Moped-, Rad- oder Gehwege und ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
- d) die Herstellung dersowohl dem Fahrverkehr als auch dem Fußgängerverkehr dienenden Verkehrsflächen (Mischflächen) ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
- e) die Herstellung der Gehwege oder einer von ihnen,
- f) die Herstellung der Mopedwege oder eines von ihnen,
- g) die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen,
- h) die Herstellung der Entwässerungseinrichtung,
- i) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung,
- j) die Herstellung der Parkflächen
- k) die Herstellung der Grünanlagen.

§11

Merkmale der entgeltigen Herstellung von Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen sind entgeltlich hergestellt, wenn

- a) sie an einem öffentlichen Verkehr gewidmet sind,
- b) die Gemeinde Eigentümer ihrer Flächen ist,
- c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

Dabei sind hergestellt

- a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise aufweist,
- b) die Gehwege und Radwege sowie die mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise mit dem technischen notwendigen Unterbau erhalten haben,

- c) diesowohldemFahrverkehralsauchdemFußgängerverkehrsdienendenVerkehrsflächen(Mischflächen),wennsieseineodermehrerederina)undb)aufgeführtenBefestigungsarbeitenaufweise,
- d) dieEntwässerungsanlagen,wenn dieStraßenrinnen,dieStraßeneinläufeoder diesonstzurAbleitungdesStraßenoberflächenwassers erforderlichlichenEinrichtungenbetriebsfertighergestellt sind,
- e) dieBeleuchtungseinrichtungen,wenneinederGröße derAnlageundderörtlichenVerhältnissenangepassteAnzahlvonBeleuchtungskörpernhergestelltist.

(2)Park-undGrünflächensindentgültighergestellt,wenn dieGemeindeEigentümerinihrerFlächenistund

- a) dieParkflächen,dieinAbs.1Satz2b),d)unde)aufgeführtenHerstellungsmerkmaleaufweisen,
- b) dieGrünflächengärtnerischgestaltetsind

(3)DerRatkannimEinzelfalldieBestandteileundHerstellungsmerkmaleeinerErschließungsanlageabweichendvonAbs.1und2durchSonderersatzungfestgelegt.

§12

Immissionsschutzanlagen

Art,UmfangundHerstellungsanlagenvonAnlagengemäß §2Ziffer5sowieder VerteilungsmaßstabfürdieBeitragserhebungwerdendurchSatzungimEinzelfall geregelt.

§13

VorausleistungaufdenErschließungsbeitrag

(1)Für ein Grundstück, für das Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird, oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen wurde und die entgeltliche Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von 4 Jahren zuerwarten ist.

(2) Die Vorausleistung darf die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie lässt das Recht der Gemeinde auf Erhebung der Erschließungsbeiträge nach seiner Entstehung unberührt, ist jedoch mit der entgeltlichen Beitragspflicht nicht verrechnenbar, wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

§14

Beitragspflichtige

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner, bei Wohnungs- und Tei-

leigentumsinddieeinzelnenWohnungs-undTeileigent ümernurentsprechendihrem
Miteigentumsanteilbeitragspflichtig

(2)DerBeitragruhtalsöffentlicheLastaufdemGrun dstück,imFalleedesAbs.1Satz
2aufdemErbbauerechtundimFalleedesAbs.1Satz3a ufdemWohnungs-undTei-
leigentum.

§15

Beitragsbescheid

DienachdieserSatzungzuerhebendenBeiträgeundVo rausleistungenwerden
durchBeitragsbescheidfestgesetzt.

§16

Fälligkeit

DiefestgesetztenBeiträgeundVorausleistungenwerden einenMonatnachBe-
kanntgabedesBeitragsbescheidesfällig.

§17

AblösungdesErschließungsbeitrages

IndenFällen,indenendieBeitragspflichtnochnicht entstandenist,kanndieAblö-
sungdesErschließungsbeitragesdurchVertragvereinbartw erden.
DerAblösungsbetragbestimmtsichnachderHöhedesvora ussichtlichentstehenden
Beitrages.DabeiistderentsehendeErschließungsaufwand anhandvonKostenvor-
anschlägenoder,fallsochnichtvorhanden,derKostenv ergleichbarerAnlagenzu
veranschlagenundnachdenVorschriftendieserSatzunga ufdiedurchdieErschlies-
sungsanlageerschlossenenGrundstückezuverteilen.
EinRechtsanspruchausderAblösungbestehtnicht.DurchZ ahlungdesAblösungs-
betrageswirddieBeitragspflichtentgültigabgegolten .

§18

Inkrafttreten

DieseSatzungtrittrückwirkendzum01.01.2001inKraft .

GleichzeitigitrittdieErschließungsbeitragssatzungvom2 8.06.1989außerKraft.

Hanstedt,den29.September2003

Gemeindedirektor