

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

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 1 S. 2253) in Verbindung mit § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am **16. Dezember 1987** folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. Für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebauung bis zu 8 m Breite
2. Für die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 3 m.
3. Für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung des Baugebietes notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m.
4. Für Parkflächen,
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m.
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsbiet liegenden Grundstücksflächen; sind bei der Verteilung des Aufwandes Grundstücksflächen nur teilweise anzusetzen, so sind hier nur die entsprechenden Flächen zugrunde zu legen.

5. Für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m.
 - b) soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen; sind bei der Verteilung des Aufwandes Grundstücksflächen nur teilweise anzusetzen, so sind hier nur die entsprechenden Flächen zugrunde zu legen.

(2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m.

Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

(3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs.1 gehören insbesondere die Kosten für:

- a) den Erwerb der Grundflächen für die Erschließungsanlagen,
- b) die Freilegung der Grundflächen für die Erschließungsanlagen,
- c) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung,
- d) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- e) die Aufwendungen, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecke hinausgehen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmter Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) a) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen verteilt.

Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

b) Ist eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) in dem Verhältnis auf die erschlossenen Grundstücke verteilt, in dem die Summen aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.

Die Geschossfläche des einzelnen Grundstücks ergibt sich durch die Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ist ein Bebauungsplan nicht vorhanden, so ist die nach § 17 Baunutzungsverordnung für das jeweilige Baugebiet zutreffende Geschossflächenzahl maßgebend; dabei wird als zulässige Anzahl der Geschosse die Geschosszahl zugrunde gelegt, die nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der überwiegend vorhandenen Geschosszahl zulässig ist.

Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl ausweist oder bei denen die Bebauung nur untergeordnete Bedeutung hat oder für die eine sonstige Nutzung im Sinne von § 131 Abs.2 BauGB zulässig ist, gilt die Geschossflächenzahl 0,3.

In den Fällen des § 33 BauGB ist die Geschossflächenzahl entsprechen dem Stand der Planungsarbeiten anzusetzen.

Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschossfläche zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

In Abrechnungsgebieten mit einer unterschiedlichen baulichen oder sonstigen Nutzung sind die ermittelten Geschossflächen

in Misch- und Sondergebieten mit 1,5,
in Gewerbegebiet mit 2,0,
in Industriegebieten mit 2,5

zu vervielfachen.

(2) Bei Eckgrundstücken, die zu mehreren Abrechnungsgebieten gehören, werden bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes für das jeweilige Abrechnungsgebiet die Grundstücksfläche und die Geschossfläche nur mit dem Teil zugrunde gelegt, der dem Verhältnis der Grundstücksbreite an der zu diesem Abrechnungsgebiet gehörenden Erschließungsanlage zu der Summe der Grundstücksbreiten an sämtlichen Erschließungsanlagen entspricht.

(3) Berührt das Eckgrundstück eine Erschließungsanlage, deren Baulast nicht die Gemeinde trägt, so gilt die Regelung nach Abs. 2 gleichermaßen.

(4) Wird ein Grundstück erst dadurch zum Eckgrundstück, dass nach Abrechnung einer Erschließungsanlage weitere Erschließungsanlagen hergestellt werden, so wird der für die später hergestellten Erschließungsanlagen zu erhebende Erschließungsbeitrag nach Abs. 1 vorläufig errechnet. Ist der danach auf das Eckgrundstück entfallende Beitrag geringer als der bereits für die erste Erschließungsanlage gezahlte Beitrag, so bleibt das Grundstück bei der endgültigen Berechnung außer Betracht; ist der Beitrag dagegen höher, so wird der Unterschiedsbetrag erhoben.

Dieser Betrag wird vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand abgesetzt. Bei der endgültigen Abrechnung der Beiträge für die später hergestellte Erschließungsanlage bleibt das Grundstück dann außer Betracht.

Unter entsprechender Anwendung des Abs. 2 ist eine Vergleichsberechnung anzustellen. Ergibt die Regelung des Abs. 2 einen niedrigeren Beitrag, so ist dieser zu verlangen.

(5) Ist für die 1. Erschließungsanlage der Beitrag nicht zu ermitteln oder ist ein Beitrag nicht veranlagt worden, so ist die Regelung nach Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(6) Abs. 2 findet entsprechend Anwendung auf Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen. Das gilt auch, wenn eine Anlage nicht in der Baulast der Gemeinde steht.

(7) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

§ 6

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Immissionsschutzanlagen,

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

§ 7

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege, Plätze, Parkfläche, Sammelstraßen sowie nicht befahrbare Wohnwege und Fußwege sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:

1. Unterbau mit Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Beton, Asphalt, Teer oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
2. betriebsfertige Straßenentwässerung,
3. betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen
4. Anschluss an das übrige öffentliche Verkehrsnetz.

(2) Geh- und Radwege als Teileinrichtungen der zum Anbau bestimmten Straßen und Plätze sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnlich Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen.

(3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Fläche gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 und 2 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.

§ 8

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 9

Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 10

Ablösung des Erschließungsbeitrages

In den Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrages durch Vertrag vereinbart werden. Der Ablösungsbetrag ist nach den Kosten zu ermitteln, die im Zeitpunkt der Ablösung für vergleichbare Erschließungsanlagen aufzuwenden sind, und nach Maßgabe des § 5 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 12.12.1985 außer Kraft.

Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Sande, den 16. Dezember 1987

Gemeinde Sande

Günther
Bürgermeister

Pichert
Gemeindedirektor