

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB), in den jeweils gültigen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Stelle in seiner Sitzung am 11.12.2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig im Sinne des § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der Erschließungsaufwand
1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
 2. für Straßen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten
 - a) bis zu einer Breite von 25 m, wenn eine entsprechende Nutzung auf beiden Straßenseiten,
 - b) bis zu einer Breite von 17,50 m, wenn eine entsprechende Nutzung nur auf einer Straßenseite zulässig ist;
 3. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze mit deren Straßenanlagen bis zu den unter Nr. 1 und 2 bestimmten Ausbaubreiten;
 4. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 21 m;
 5. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Ziffern 1 bis 4 sind (unselbständige Parkflächen), bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Ziffern 1 bis 4 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zum 15 v.H. der Summe der nach § 5 Abs. 2 sich ergebenden Geschossflächen;
 6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Ziffern 1 bis 4 sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Ziffern 1 bis 4 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 v.H. der Summe der nach § 5 Abs. 2 sich ergebenden Geschossflächen;
 7. 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 5 m;
 8. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Absatzes 1 als Sackgasse enden, ist für die Fahrbahn des erforderlichen Wendehammers eine Gesamtbreite bis zur doppelten zulässigen Fahrbahnbreite, mindestens jedoch bis zu einer Gesamtbreite von 21 m, beitragsfähig.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
Abweichend davon sind Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung von Regenwässern der Grundstücke dienen, dem Erschließungsaufwand mit 50 v.H. zuzurechnen.
- (2) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
 - a) den Erwerb der Grundflächen,
 - b) die Freilegung der Grundflächen,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßen- oder Wegekörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen und Vertiefungen,
 - d) die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine,
 - e) die Radwege,
 - f) die Gehwege,
 - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - h) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - i) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - j) die Herstellung der Parkflächen,
 - k) die Herstellung der Grünanlagen,
 - l) die Herstellung von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch
 - a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 - b) die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecke hinausgehen.
- (4) Der beitragsfähige Aufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt.
Abweichend von Satz 1 kann die Gemeinde entweder den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte der Erschließungsanlage ermitteln (Abschnittsbildung) oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermitteln (Zusammenfassung zu einer Erschließungseinheit).
- (5) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 4), für selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 5b) und für selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 6b) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet und entsprechend den Grundsätzen des § 5 Abs. 1 auf die erschlossenen Grundstücke verteilt.
- (6) Unberührt bleiben Vorschriften oder Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer spezifischen Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Aufwand

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

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 3 ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage oder die zusammengefassten Erschließungsanlagen (Erschließungseinheit) erschlossenen Grundstücke verteilt, in dem die zulässigen Geschossflächen zueinander stehen.

- (2) Die zulässige Geschossfläche des einzelnen Grundstückes ergibt sich durch Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl.

Die Geschossflächenzahl wird durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Weist ein Bebauungsplan lediglich eine Grundflächenzahl aus, so gilt als Geschossflächenzahl die mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse vervielfältigte Grundflächenzahl, höchstens jedoch die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das entsprechende Baugebiet unter Berücksichtigung der Zahl der Vollgeschosse zulässige Geschossflächenzahl.

Enthält der Bebauungsplan weder Festsetzungen über die Grundflächenzahl noch über die Geschossflächenzahl, so gilt als Geschossfläche die mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse vervielfachte überbaubare Grundfläche, die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und nach den Vorschriften der Nds. Bauordnung zu ermitteln ist, höchstens jedoch die sich in Anwendung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für das entsprechende Baugebiet unter Berücksichtigung der Zahl der Vollgeschosse zulässigen Geschossflächenzahl ergebende Geschossfläche.

Für Grundstücke, für die in einem Bebauungsplan anstelle einer Geschossflächenzahl eine Baumassenzahl festgesetzt ist, ergibt sich die Geschossflächenzahl aus der Baumassenzahl, geteilt durch 3,5.

In den Fällen des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) ist die Geschossflächenzahl nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln.

In den Fällen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) wird die Geschossflächenzahl in Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB nach der durchschnittlichen Bebauung der Grundstücke in der näheren Umgebung ermittelt.

Ist aufgrund einer Ausnahme oder einer Befreiung im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschossfläche zugelassen, so ist diese zu Grunde zu legen.

Sind für ein Grundstück unterschiedliche Geschossflächen-, Grundflächen- bzw. Baumassenzahlen festgesetzt, so wird das jeweils größere Maß der baulichen Nutzung zu Grunde gelegt.

- (3) In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend so genutzt werden, wie es nur in Gebieten nach §§ 7 bis 9 BauNVO zulässig ist, ist die nach Abs. 2 ermittelte Geschossfläche um ein Drittel zu erhöhen.
- (4) Bei Grundstücken, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, gilt als Geschossfläche die mit 0,6 vervielfältigte Grundstücksfläche.
- (5) Bei selbständigen Garagen- und Einstellplatzgrundstücken, für die im Bebauungsplan keine gesonderten Geschossflächenzahlen festgesetzt sind, gilt als Geschossfläche die mit 0,4 vervielfältigte Grundstücksfläche.
- (6) Bei unbebauten Grundstücken, die dem Gemeingebrauch dienen und für die nach dem Erschließungsrecht eine Beitragspflicht entsteht, gilt als Geschossfläche die mit 0,1 vervielfältigte Grundstücksfläche.
- (7) Als Grundstücksfläche wird bei der Ermittlung der Geschossfläche zu Grunde gelegt
- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht;
 - b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht;
 - c) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht,
 1. bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m,
 2. bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m,
 3. bei Grundstücken i.S. der Nrn. 1 und 2, deren Bebauung die durch die Tiefenbegrenzung gebildete Linie überschreitet, zusätzlich die Grundstückstiefe, die der Bebauungsgrenze zuzüglich des Grenzabstandes nach § 5 Nds. Bauordnung (NBauO) entspricht.

§ 6

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke an zwei aufeinanderstoßenden Erschließungsanlagen der gleichen Art (Eckgrundstücke) sind für beide Erschließungsanlagen beitragspflichtig, wenn sie durch beide Anlagen erschlossen werden. Der Berechnung des Erschließungsbeitrages wird die sich nach § 5 ergebende Geschossfläche jeweils nur mit zwei Dritteln zu Grunde gelegt, wenn beide Erschließungsanlagen voll in der Baulast der Gemeinde stehen und
 1. nach dem Inkrafttreten der Erschließungsbeitragssatzung vom 17.03.1977 hergestellt wurden oder
 2. für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten der Erschließungsbeitragssatzung vom 17.03.1977 Beiträge entrichtet worden sind oder eine Beitragspflicht entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann.

Der insgesamt zu zahlende Erschließungsbeitrag muss jedoch mindesten so hoch sein, wie der Beitrag für gleichartige Grundstücke, die an der Straße mit dem höchsten Erschließungsaufwand liegen. Auch dürfen durch die Ermäßigung für Eckgrundstücke die Erschließungsbeiträge für andere Grundstücke nicht höher ansteigen als bis zum eineinhalbfachen des Betrages, der auf sie bei einer vollen Belastung der Eckgrundstücke entfallen wäre.

- (2) Die Regelung gilt für weitere gleichartige Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei aufeinanderstoßende gleichartige Erschließungsanlagen erschlossen werden.
- (3) Für ein Grundstück, das zwischen zwei Erschließungsanlagen der gleichen Art liegt, gilt Absatz 1 entsprechend, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50 m beträgt und das Grundstück nicht mehr teilbar ist.
- (4) Die Vergünstigungsregelungen nach den Absätzen 1 bis 3 gelten nicht in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, sowie nicht für Grundstücke, die überwiegend so genutzt werden, wie es nur in Gebieten i.S. der §§ 7 bis 9 BauNVO zulässig ist.

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für den Grunderwerb, die Freilegung und für Teile der Erschließungsanlagen selbständig erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

1. Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn
 1. sie mit einer Beleuchtungsanlage ausgestattet sind, die einer der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern aufweist;
 2. sie mit einer Entwässerungsanlage versehen sind;
2. Dabei sind hergestellt:
 1. Fahrbahn, Geh- und Radwege (einzeln oder kombiniert) sowie Mischflächen (Kombination aus Fahrbahn und Gehweg ohne Abgrenzung untereinander), wenn sie einen tragfähigen Unterbau und eine Decke aus Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
 2. die Fußwege und Wohnwege, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben,
 3. die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe oder die sonst zur Ableitung des Oberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen betriebsfertig hergestellt sind.
3. Parkflächen und Gartenanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
 1. die Parkflächen die in Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 3 aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
 2. die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.

4. Die Gemeinde stellt die endgültige Herstellung der einzelnen Erschließungsanlage, des bestimmten Abschnitts einer Erschließungsanlage oder der zu einer Erschließungseinheit zusammengefassten Erschließungsanlagen fest.
5. Ist es im Einzelfall erforderlich, von den in Absatz 1 und 2 genannten Merkmalen der endgültigen Herstellung abzuweichen, so erlässt die Gemeinde eine Satzung, die Art und Umfang der Abweichung bestimmt.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellung von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

10

Vorausleistungen

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

§ 11

Ablösung des Erschließungsbeitrages

In den Fällen, in denen eine Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrages durch Vertrag vereinbart werden.

Der Ablösebetrag nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich zu erhebenden Erschließungsbeitrages.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2014 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Stelle über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Bundesbaugesetz vom 17.03.1977 in der Fassung der Änderungssatzung vom 29.06.1978 außer Kraft

Stelle, den 12.12.2013

Uwe Sievers
(Bürgermeister)