

# Satzung

## über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung)

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes i. V. m. §§ 6 und 83 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Langelshem in seiner Sitzung am 23. Oktober 1980 folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

### § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

I. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Weg und Plätze in

bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen,  
Radwege, Gehwege, Schutz- und Rand  
streifen) \_\_\_\_\_ von

1)	Wochenendhausgebieten	7,0 m
2)	Kleinsiedlungsgebieten bei einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m 8,5 m
3)	Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten	
	a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8 bei einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m 10,5 m
	b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m 12,5 m
	c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6	20,0 m
	d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6	23,0 m
4)	in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten	
	a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0	20,0 m
	b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6	23,0 m
	c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 bis 2,0	25,0 m
	d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0	27,0 m
5)	Industriegebieten	
	a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0	23,0 m
	b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0	25,0 m
	c) mit einer Baumassenzahl über 6,0	27,0 m

Erschließt die Erschließungsanlage Gebiete unterschiedlicher Ausnutzung, so gilt die größere Breite; für die Geschossflächenzahl gelten die Regelungen des § 6 Abs. 3 entsprechend;

II. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG) - 27,0 m;

- III. für Parkflächen
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. von Ziff. I und II sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I und II genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Anrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen;
- IV. für Grünanlagen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. von Ziff. I und II sind, bis zu einer weiteren Breite von 4,0 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I und II genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen;
- V. für Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete bis zu 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen.

- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für
  - a) den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
  - b) die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Rinnsteine,
  - e) die Radwege,
  - f) die Gehwege,
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
  - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - l) im Falle des Abs. 1 Ziff. V die erstmalige Herrichtung des Kinderspielplatzes einschließlich der Ausstattung mit Spielgeräten.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Land- oder Kreisstraße, die über die Breiten der anschließenden freien Straßen hinausgeht.
- (5) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8,0 m.

### § 3

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

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

- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Ziff. II), für Parkflächen i. S. von § 2 Abs. 1 Ziffer IV b) und Kinderspielplätze (§ 2 Abs. 1 Ziff. V) werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 Abs. 1 den zum Ausbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet; im Falle des § 6 Abs. 2 ist nach dieser Vorschrift zu verfahren. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze nach Satz 1 abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen, Grünanlagen und Kinderspielplätze selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

#### **§ 4**

#### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

#### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

#### **§ 6**

#### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen, vervielfältigt mit der Geschossflächenzahl, verteilt.

Ist eine absolute Geschossfläche zusammen mit einer Mindestgrundstücksgröße im Bebauungsplan festgesetzt, wird die Geschossflächenzahl, bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße, umgerechnet; im Übrigen gilt Abs. 2 Satz 1

- (3) 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 BBauG 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 eine sonstige Nutzung i. S. von § 131 Abs. 3 BBauG zulässig ist, gilt die Geschossflächenzahl 0,5.

In den Fällen des § 33 BBauG ist die Geschossflächenzahl entsprechend dem Stand der Planungsarbeiten anzusetzen.

In Industriegebieten ergibt sich die Geschossflächenzahl aus der Baumassenzahl geteilt durch 3,5.

Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschossfläche zulässig oder vorhanden, so ist diese anstelle des sich nach Abs. 2 ergebenden Berechnungswertes zugrunde zu legen.

Bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industrielle genutzt werden, wird der sich nach Abs. 2 i. V. mit Satz 1 bis 6 dieses Absatzes ergebende Berechnungswert um 25 v.H. erhöht.

- (4) Als Grundstücksfläche i. S. dieses Paragraphen gilt:
1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht;
  2. 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;
  3. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht,
    - a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50,0 m,
    - b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50,0 m.

In den Fällen der Nrn. 1 bis 3 ist bei darüber hinausgreifender baulicher, gewerblicher oder sonstiger Nutzung des Grundstücks zusätzlich die Tiefe der übergreifenden oder tatsächlichen Nutzung zu berücksichtigen.

Nrn. 1 bis 3 gelten auch für die Grundstücke an aufeinanderstoßenden Erschließungsanlagen (Eckgrundstücke) sowie für Grundstücke zwischen mehreren Erschließungsanlagen.

- (5) Eckgrundstücke sind für beide Erschließungsanlagen beitragspflichtig, wenn sie durch beide Anlagen erschlossen werden. Der Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die sich nach Abs. 1 oder Abs. 2 ergebenden Berechnungsdaten jeweils nur mit zwei Dritteln zugrunde gelegt, soweit sich bei Erschließungsanlagen in ihrer voraussehbaren Ausbaugestaltung im Wesentlichen gleichen, wenn ferner beide Erschließungsanlagen voll in der Baulast der Stadt stehen und
1. nach dem In-Kraft-Treten dieser Satzung hergestellt werden oder
  2. für eine der Erschließungsanlagen bereits von In-Kraft-Treten dieser Satzung Beiträge für die erstmalige Herstellung entrichtet worden sind oder eine Erschließungsbeitragspflicht entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann.

Die Regelung gilt für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden.

- (6) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs. 5 entsprechend, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50,0 m beträgt.
- (7) Die Vergünstigungsregelungen nach Abs. 5 und 6 gelten nicht bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden.

## § 7

### **Anrechnung von Grundstückswerten**

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Stadt abgetreten, und gewährt die Stadt zum Zwecke der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeträgen den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet.

## § 8

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

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

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 Stadt im Einzelfall.

## § 9

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
  - a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, beton oder Pflaster bestehen;
  - b) Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster oder Asphaltbelag bestehen;
  - c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation;
  - d) betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
  - a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind;
  - b) Wegen entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c) und d) ausgebaut sind;
  - c) selbstständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Ziff. III b dieser Satzung) entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind;
  - d) selbstständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziff. IV b dieser Satzung) gärtnerisch gestaltet sind;
  - e) Kinderspielplätze (§ 2 Abs. 1 Ziff. V) mit Spielgeräten ausgestattet sind.

- (3) Die Stadt kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Abs. 1 und 2 festlegen. Der Beschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.

### **§ 10 Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinrichtungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

### **§ 11 Vorausleistung**

Im Fall des § 133 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes werden Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

### **§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 2 des BBauG bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 13 In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am 01.11.1980 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 29.06.1961 außer Kraft.

Langelsheim, 23.10.1980

Stadt Langelsheim

DS

Heine  
Erster stellv. Bürgermeister

Bremer  
Stadtdirektor