

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Aufgrund des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit §§ 6 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 04. März 1955 (Nds. GVBl. Sb. I S. 126) in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Oktober 1986 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Gemeinde Moormerland in seiner Sitzung am 15. September 1987 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzes vom 08. Dezember 1986 - BGBl. I S. 2191 (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:
 1. Für Straßen und Wege einschließlich ihrer Parkflächen und Grünanlagen
 - a) bis zu einer Breite von 20 m, wenn die erschlossenen Grundstücke ein- oder zweigeschossig bebaut werden dürfen;
 - b) bis zu einer Breite von 24 m, wenn die erschlossenen Grundstücke mehr als zweigeschossig bebaut werden dürfen;
 - c) bis zu einer Breite von 32 m als Erschließungsanlagen in Kern-, Gewerbe- oder Sondergebieten, wenn die erschlossenen Grundstücke mehr als zweigeschossig bebaut werden dürfen;
 - d) bis zu einer Breite von 32 m als Erschließungsanlagen in Industriegebieten;
 - e) als Sammelstraßen bis zu einer Breite von 30 m;
 - f) soweit sie als Plätze angelegt werden, mit ihren Straßenanlagen bis zu den vorstehend unter a) bis e) genannten beitragsfähigen Breiten.
 2. Parkflächen und Grünanlagen, die nicht Bestandteil der in Nr. 1 aufgeführten Verkehrsanlagen, jedoch nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu je 10 v.H. der Fläche aller im Abrechnungsgebiet (vgl. § 4) liegenden Grundstücke.
 3. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Immissionsschutzanlagen), auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Art und Umfang dieser Anlagen werden durch Ergänzungssatzungen geregelt.

- (2) Soweit die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) bis c) nicht festgesetzt ist, gilt § 6 Abs. 3 Satz 2 dieser Satzung entsprechend.
- (3) Ist an den in Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) bis d) genannten Straßen und Wegen eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung lediglich auf einer Seite zulässig, so verringern sich die jeweils als beitragsfähig bestimmten Breiten um ein Viertel.

- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
- (5) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen Fahrbahnen , Rinnen Randsteine und Schrammborde , Rad- und Gehwege , Trenn- , Seiten- und Sicherheitsstreifen, Parkflächen (auch Standspuren und Haltebuchten) und Grünanlagen als Bestandteile der Anlage.

Ausgenommen sind die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes- , Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.

- (6) Der Erschließungsaufwand umfasst die Kosten für
 - a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die in Abs. 5 genannten Bestandteile von Erschließungsanlagen;
 - b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen;
 - c) die Herstellung ihrer Entwässerung, Beleuchtung, Böschungen, Schutz- und Stützmauern, auch soweit diese außerhalb der in Abs. 1 genannten Breiten liegen;
 - d) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen;
 - e) die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung sowie Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind;
 - f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;
 - g) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen eingebrachten Flächen zuzüglich der Bereitstellungskosten und der Wert der unentgeltlich erworbenen Grundstücke, soweit dieser auf den Beitrag angerechnet wird; maßgebend ist der Wert im Zeitpunkt der Bereitstellung.

Dasselbe gilt für die in Abs. 1 unter 2. und 3. aufgeführten Parkflächen und Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen.

- (7) Ergeben sich aus der zulässigen Nutzung der Grundstücke gemäß Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
- (8) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Von den Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung sonstiger Abwässer dienen, sind 50 % dem Erschließungsaufwand zuzurechnen. Beitragsfähig sind jedoch höchstens die Kosten, die für die Herstellung eines Regenwasserkanals mit einem Durchmesser von 40 cm entstanden wären.

- (3) Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundflächen unentgeltlich für die Maßnahme an die Gemeinde abgetreten und werden diese Abtretungen bei der Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes berücksichtigt, so wird der Wert als Vorausleistung auf den Beitrag angerechnet.

§ 4

Abrechnungsgebiet

- (1) Die durch die Erschließungsanlagen nach § 2 oder Abschnitte von ihnen erschlossenen Grundstücke bilden unter Berücksichtigung der im § 6 Abs. 4 dieser Satzung getroffenen Bestimmungen das Abrechnungsgebiet.
- (2) Dasselbe gilt, sofern Erschließungsanlagen gemäß § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB zu einer Einheit zusammengefasst werden.

§ 5

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde 10 %.

§ 6

Verteilungsmaßstab

- (1) Der nach § 5 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird unter Berücksichtigung der Absätze 2 bis 4 auf die das Abrechnungsgebiet bildenden Grundstücke im Verhältnis ihrer Flächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche entsprechend der Ausnutzbarkeit mit einem Prozentsatz angesetzt, der im einzelnen beträgt:
- | | |
|--|-------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit | 100 % |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 125 % |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 150 % |
| 4. bei vier- und höhergeschossiger Bebaubarkeit | 175 % |
| 5. bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, sind die in Nr. 1 bis 4 genannten Vonthundertsätze um 25 zu erhöhen. | |
- (2) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.

- (3) Als Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 1 gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse. Ist diese nicht festgesetzt, so ist bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, bei unbebauten, jedoch bebaubaren Grundstücken die überwiegende Zahl der vorhandenen Vollgeschosse der anderen durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke maßgebend.

In den Fällen des § 33 BauGB ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Stand der Planungsarbeiten anzusetzen.

In Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten sowie bei überwiegend gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken gelten je angefangene 3,50 m Höhe als ein Vollgeschoss.

Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen. (4) Als Grundstücksfläche gilt:

- (4) Als Grundstücksfläche gilt:
1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, die über die Grenze des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist;
 2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält,
 - a) bei Grundstücken, die unmittelbar durch die Erschließungsanlage erschlossen werden, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallele,
 - b) bei Grundstücken, die mittelbar durch die Erschließungsanlage erschlossen werden (z.B. durch eine Zuwegung oder über ein anderes Grundstück), die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallele.

Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

Reicht in den Fällen 1 und 2 die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

§ 7

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind - sofern diese Erschließungsanlagen nicht gemäß § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB zu einer Einheit zusammengeschlossen werden - zu jeder der Erschließungsanlagen beitragspflichtig.
- (2) Von diesen Grundstücken ist in die Verteilung des Erschließungsaufwandes nach § 6 nur einzubeziehen eine Fläche, die sich ergibt aus der Teilung der ganzen Grundstücksfläche durch die Anzahl aller nach Abs. 1 in Betracht kommenden Erschließungsanlagen, für die Erschließungsbeiträge noch zu leisten oder schon geleistet worden sind oder Beiträge für ihre erstmalige Herstellung nach bisherigem Recht geleistet wurden oder fordert werden konnten.

§ 8

Erhebung von Teilbeträgen (Kostenspaltung)

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbständig erhoben werden für
 1. den Grunderwerb,
 2. die Freilegung,
 3. die Fahrbahn,
 4. die Radfahrwege,
 5. die Bürgersteige,
 6. die Parkflächen,
 7. die Grünanlagen,
 8. die Beleuchtungsanlagen,
 9. die Entwässerungsanlagen.
- (2) Abs. 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen gemäß § 130 Abs. 2 BauGB zu einer Einheit zusammengefasst oder in Abschnitten hergestellt werden.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

Die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

- die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist oder ihren aufgrund von Umstufungsvereinbarungen eingegangenen Verpflichtungen nach dem Niedersächsischen Straßengesetz nachgekommen ist; das gilt nicht für Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, wenn die gesamte Straßenfläche von Anfang an im Eigentum des Trägers der Straßenbau der Fahrbahn stand und auch verbleibt;
- nach den allgemein anerkannten Regeln des Straßenbaues die Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen mit einer Pflaster-, bituminösen, Beton- oder ähnlichen Decke neuzeitlicher Bauweise auf geeignetem Unterbau versehen, mit Anlagen zur Entwässerung und Beleuchtung ausgestattet und notwendige Böschungen, Stützmauern und Schutzeinrichtungen hergestellt sind;
- Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
- die Merkmale der endgültigen Herstellung von Immissionsschutzanlagen durch Ergänzungssatzungen geregelt sind;
- die Abrechnungsunterlagen erstellt sind.

§ 10

Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches werden Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

§ 11

Ablösung der Beitragspflicht

- (1) Der Betrag der Ablösung nach § 133 Abs. 3 letzter Satz BauGB wird auf der Grundlage des voraussichtlich entstehenden, geschätzten tatsächlichen beitragsfähigen Erschließungsaufwandes ermittelt.

- (2) Für die Verteilung des mutmaßlichen Erschließungsaufwandes gilt der für die Beitrags-
erhebung in der Erschließungsbeitragssatzung vorgesehene Verteilungsmaßstab.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12
Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend ab 01. Juli 1987 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 29. Oktober 1974 in der Fassung vom 27. Juni 1985
außer Kraft.

Moormerland, den 15. September 1987

Gemeinde Moormerland

gez. Bürgermeister gez. Gemeindedirektor