

S a t z u n g

der Gemeinde Amt Neuhaus über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 BGBl. I S. 2253 (zuletzt geändert durch Anlage I Kap. XIV, Abschn. II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23.09.1990) BGBl. 1990 II, S. 1122 und des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat in seiner Sitzung am 01.12.1994 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen sowie am 16.12.1999 die 1.Änderungssatzung.

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2

Art der Erschließungsanlagen

Beitragsfähige Erschließungsanlagen sind:

1. die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze,
2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege),
3. die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen,
4. öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen, soweit sie Bestandteil der in den Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind,
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließung sind.

§ 3

Umfang der Erschließungsanlage

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2, Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von
 - a) bis zu 2 Vollgeschossen bis zu einer Breite von 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

Lesefassung Erschließungsbeitragssatzung vom 01.12.1994
mit 1. Änderungssatzung vom 16.12.1999

- b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
2. Straßen, Wege und Plätze im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig, bis zu 24 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind,
 3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen bis zu einer Breite von 3 m,
 4. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 24 m,
 5. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 5 gehören, bis zu einer Breite von 6 m,
 6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 – 5 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zum 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Die in Abs. 1 Nr. 1 – 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die Parkflächen und Grünanlagen.
 - (3) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlagen durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
 - (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen und Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.
 - (5) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
 - (6) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 %, höchstens aber um 8 m, das gleiche gilt für den Einmündungsbereich in andere und Kreuzungen mit anderen Straßen.

§ 4

Umfang des Erschließungsaufwandes

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
 - a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
 - b) die Freilegung,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues der Befestigungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine,
 - e) die Radwege mit Schutzstreifen,

- f) die Gehwege,
- g) die Beleuchtungseinrichtungen,
- h) die Entwässerung 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) die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
- m) die erstmalige Herrichtung der Grünanlagen,
- n) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

(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 Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landes- und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihrer anschließenden freien Strecke breiter hergestellt werden.

(3) Zu den 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) Der beitragsfähige Aufwand wird nach tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 5

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

§ 6

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

- (1) Von dem ermittelten, beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde 10 v.H.
- (2) Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschußgeber nichts anderes bestimmt hat, zunächst zur Deckung des Anteils der Gemeinde zu verwenden.

§ 7

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der gekürzte, beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder – im Falle der zusammengefaßten Aufwandsermittlung – durch die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die vervielfachten Grundstücksflächen zueinander stehen.

(2) 1. Als Grundstücksfläche gilt:

- a) bei Grundstücken, die, im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, die gesamte Fläche, wenn für das Grundstück im Bebauungsplan bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist,
- b) bei Grundstücken, die im Bereich eines bereits als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossenen Bebauungsplanentwurfes liegen, die gesamte Fläche, wenn in dem als Satzung beschlossenen Planentwurf bauliche oder gewerbliche Nutzung vorgesehen ist,
- c) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes oder des Planentwurfes i.S. von lit. b) hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes bzw. des Planentwurfes, wenn für diese darin bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist,
- d) bei Grundstücken, für die weder ein Bebauungsplan noch ein als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossener Bebauungsplanentwurf besteht und die nicht unter lit. f) fallen und die im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche, die zum Bereich des § 34 BauGB (Innenbereich) gehört, bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden ist, die aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche, die zum Bereich des § 34 BauGB (Innenbereich) gehört,
- e) bei Grundstücken, die über die sich nach lit. a) – d) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Flächen zwischen der öffentlichen Einrichtung bzw. im Fall von lit. d) der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht,
- f) bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sportplätze) genutzt werden oder nutzbar sind und bei Grundstücken, die nur in anderer Weise nutzbar sind (z.B. landwirtschaftlich genutzte Grundstücke), die Gesamtfläche des Grundstücks.

2. Bei den in Ziffer 1 lit. f) genannten Grundstücke wird nur die Grundstücksfläche nach Ziff. 1 berücksichtigt. Im Übrigen wird bei bebauten oder bebaubaren und bei gewerblich genutzten oder gewerblich nutzbaren Grundstücken je zu der nach Ziffer 1 festgestellten Grundstücksfläche je Vollgeschoß 25 v.H. der Grundstücksfläche hinzugezählt.

Als Vollgeschoß gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist eine Geschosßzahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,30 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoß gerechnet.

3. Die nach Abs. 1 und Abs. 2 ermittelte Grundstücksfläche wird vervielfacht:

- a) mit 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) überwiegend gewerblich genutzt wird;

- b) mit 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Kerngebietes (§ 7 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt;
- c) mit 2,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Industriegebietes (§ 9 BauNVO) liegt.

4. Als Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 2 S. 2 gilt:

- a) soweit ein Bebauungsplan oder ein gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossener Bebauungsplanentwurf besteht, die darin festgesetzte bzw. vorgesehene Zahl der zulässigen Vollgeschosse;
- b) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan oder im gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossener Bebauungsplanentwurf die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt bzw. eine Festsetzung nicht vorgesehen ist, sondern eine Baumassenzahl angegeben ist, gilt als Zahl der Vollgeschosse die durch 2,8 geteilte Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet;
- c) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoß;
- d) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan oder in einem gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossener Bebauungsplanentwurf gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt bzw. vorgesehen ist, die Zahl von einem Vollgeschoß;
- e) die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse, wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach lit. a) – d) überschritten wird;
- f) soweit kein Bebauungsplan besteht und auch ein Bebauungsplanentwurf noch nicht gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist, oder in dem Bebauungsplan bzw. dem gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossenen Planentwurf die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Baumassenzahl nicht bestimmt sind, bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, bei unbebauten, jedoch bebaubaren Grundstücken die überwiegende Zahl der vorhandenen Vollgeschosse auf den in der näheren Umgebung gelegenen Grundstücken.

Dabei gelten bei industriell genutzten oder industriell nutzbaren Grundstücken, die bebaut oder bebaubar sind, je angefangene 2,80 m tatsächliche oder zulässige Gebäudehöhe als ein Vollgeschoß.

§ 8

Mehrere Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige nicht zur gemeinsamen Aufwandsermittlung (§ 30 Abs. 2, Satz 3 BauGB) zusammengefaßte Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Werden solche Grundstücke nur für Wohnzwecke genutzt oder sind sie nur für Wohnzwecke bestimmt und werden sie durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen der gleichen Art erschlossen, wird die nach dieser Satzung ermittelte und bei der Verteilung zu berücksichtigende Beitragsfläche bei jeder dieser Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Ist die ermittelte Grundstücksfläche größer als 1.500 m² beschränkt sich die Regelung auf die Teilfläche von 1.500 m².

- (3) Die Ermäßigung nach Abs. 2 gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage gleicher Art erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen gleicher Art weder nach den Vorschriften des Baugesetzbuches noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

§ 9 Kostenspaltung

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag gesondert erhoben werden für
- a) den Erwerb und 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 der Gehwege oder eines von ihnen
 - e) die Herstellung der Mopedwege oder eines von ihnen
 - f) die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen
 - g) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen
 - h) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen
 - i) die Herstellung der unselbständigen Parkflächen
 - j) die Herstellung der unselbständigen Grünanlage

§ 10 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, Sammelstraßen sowie mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
- ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
 - die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen betriebsfertig vorhanden sind.

Dabei sind hergestellt

- a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material aufweist,
 - b) die Gehwege und Radwege sowie die mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material mit dem technisch notwendigen Unterbau erhalten haben,
 - c) die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind,
 - d) die Beleuchtungseinrichtungen in eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepaßte Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.
- (2) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und

Lesefassung Erschließungsbeitragssatzung vom 01.12.1994
mit 1. Änderungssatzung vom 16.12.1999

- a) die Parkflächen, die in Abs. 1, Satz 2, Buchstabe b), c) und d) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen
- b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.

§ 11

Immissionsschutzanlagen

Art und Umfang sowie Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Ziff. 5 werden durch ergänzende Satzungen im Einzelnen geregelt.

§ 12

Vorausleistungen

- (1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf dem Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist.
- (2) Die Vorausleistung darf die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie läßt das Recht der Gemeinde auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt, ist jedoch mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

§ 13

Beitragspflichtige

Beitragspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte beitragspflichtig. An die Stelle des Eigentümers/ Erbbauberechtigten tritt der Rechtsträger bzw. der Nutzungsberechtigte nach § 286 Zivilgesetzbuch der DDR vom 19.06.1975. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrer Miteigentumsanteile beitragspflichtig.

§ 14

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 bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstandenen Beitrages. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand anhand von Kostenvoranschlägen oder falls noch nicht vorhanden, der kostenvergleichbaren Anlagen zu veranschlagen und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch Zahlung des Ablösungsbeitrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

Lesefassung Erschließungsbeitragssatzung vom 01.12.1994
mit 1. Änderungssatzung vom 16.12.1999

§ 15
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Neuhaus, den 05.12.1994

E l b i n g
Bürgermeister

R o l o f f
Gemeindedirektor