

# Satzung

## der Stadt Hemmoor über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 29. August 1988 i. d. Fassung der 1. Änderung vom 26.10.1993

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253) in Verbindung mit § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22. Juni 1982 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 229 ff.) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Hemmoor am 29. August 1988 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Hemmoor erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB §§ 127 ff.) 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) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 18 m

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 12 m

b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten, Industriegebieten und Sondergebieten

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 32 m

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 24 m

c) in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 14 m

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 10 m

d) auf Flächen für Dauerkleingärten und in Wochenendhausgebieten bis zu einer Breite von 8 m

2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete ( z. B. Fuß- und Wohnwege ) bis zu einer Breite von 5 m

3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 34 m

4. für Parkflächen

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. von Nummer 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m

b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v. H. der Summe der Grundstücksflächen des Abrechnungsgebietes.

## 5. für Grünanlagen

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Nummern 1 - 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nummern 1 - 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v. H. der Summe der Grundstücksflächen des Abrechnungsgebietes.

(2) Die in Abs. 1 Nummern 1 und 3 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die Parkflächen und Grünanlagen.

(3) Die in Abs. 1 Nummer 2 genannte Breite umfaßt nicht die Grünanlagen.

(4) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nummer 1 unterschiedliche Gebiete gemäß den Buchstaben a) - d) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite.

Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gemäß Abs. 1 Nummer 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.

(5) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 und 3 angegebenen Maße um 50 v. H., mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

## § 3

### Ermittlung des beitragsfähigen 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 Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Radfahrwege mit Schutzstreifen,
- f) die Bürgersteige,
- g) die Beleuchtungseinrichtungen,
- h) die Entwässerung von 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 Herrichtung von Grünanlagen,
- n) Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfaßt auch

- a) den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
- b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten, klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.

(3) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung i. S. des § 57 Satz 4 und des § 58 Absatz 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Absatz 1 Nr.4 BauGB (Kosten des Umlegungsverfahrens).

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

#### **§ 4 Abrechnungsgebiet**

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

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

(1) Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt 10 v. H. .

(2) Im begründeten Einzelfall kann der Anteil der Stadt abweichend von Absatz 1 durch eine ergänzende Satzung höher festgesetzt werden.

#### **§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

a) bei Grundstücken, die im Bereich des Bebauungsplanes liegen, die gesamte Fläche, wenn für das Grundstück bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;

b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;

c) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die nicht unter Buchstabe e) fallen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen;

bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen;

d) bei Grundstücken, die über die sich nach Buchstabe b) u. c) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Buchstabe c) der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;

e) bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich , sondern in vergleichbarer Weise nutzbar sind( z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteiles so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.

(3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die nach Abs. 2 ermittelte Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht.

## MASS DER NUTZUNG

a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, sowie bei den in Abs. 2 Buchstabe e) genannten Grundstücken mit 1

b) bei zwei und mehrgeschossiger Bebaubarkeit erhöht sich der Nutzungsfaktor gegenüber Buchstabe a) für jedes weitere Vollgeschoß um 25 v. H.

Als Vollgeschoß gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je volle 2,20 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoß gerechnet.

(4) Als Zahl der Vollgeschosse nach Absatz 3 gilt

a) soweit ein Bebauungsplan besteht, die darin festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;

b) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt ist, sondern nur 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 industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen;

e) die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse, wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach Buchstabe a) - d) überschritten wird;

f) soweit kein Bebauungsplan besteht oder in dem Bebauungsplan 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 volle 2,80 m tatsächliche oder zulässige Gebäudehöhe als ein Vollgeschoß.

(5) Das Ergebnis der Grundstücksfläche nach Absatz 2 und 3 wird entsprechend der Art der Nutzung vervielfacht

## ART DER NUTZUNG

a) mit 0,3, wenn das Grundstück nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise nutzbar ist oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteiles so genutzt wird (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten);

b) 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 oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise ( z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe ) genutzt wird;

entsprechendes gilt für Grundstücke, wenn sie ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise genutzt werden;

mit 1,0, wenn das Grundstück innerhalb der vorgenannten Gebiete überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird;

c) 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;

d) mit 2,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden ( § 34 BauNVO ) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Industriegebietes ( § 9 BauNVO ) liegt;

e) die vorstehenden Regelungen des Abs. 5 gelten nicht für die Abrechnung von selbständigen Grünanlagen.

## **§ 7**

### **Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen**

(1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Absatz 2 Nr.1 und 3 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.

(2) Werden solche Grundstücke nur für Wohnzwecke genutzt oder sind sie nur für Wohnzwecke bestimmt, so wird die nach § 6 Absatz 2 ermittelte und bei der Verteilung nach § 6 Absatz 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Ist die nach § 6 Absatz 2 festgestellte Grundstücksfläche größer als 900 qm, so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 qm.

(3) Die vorstehende Regelung gilt nicht,

a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage i. S. von § 127 Absatz 2 Nr. 1 und 3 BauGB erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach geltendem Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,

b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag eines anderen Beitragspflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v. H. erhöht.

(4) Werden Grundstücke durch Grünanlagen (§ 127 Absatz 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die nach § 6 Absatz 2 ermittelte und bei der Verteilung nach § 6 Absatz 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Grünanlage nur zu 2/3 in Ansatz gebracht, wenn Beiträge für weitere Anlagen erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

(5) Grenzt ein Grundstück sowohl an eine Erschließungsanlage nach § 127 Absatz 2 Nr. 1 BauGB als auch an eine nach § 127 Absatz 2 Nr. 2 BauGB (z. B. Fuß- und Wohnwege), und ist es deshalb zu beiden Erschließungsanlagen beitragspflichtig, so wird bei der Abrechnung des Wohnweges die nach § 6 Absatz 2 ermittelte und bei der Verteilung nach § 6 Absatz 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche nur zu 1/2 in Ansatz gebracht. Zu der Erschließungsanlage nach § 127 Abs. 2 Nummer 1 BauGB ist die gesamte nach § 6 Absatz 2 ermittelte und nach § 6 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche heranzuziehen.

## **§ 8**

### **Kostenspaltung**

Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag erhoben werden für

a) den Erwerb der Erschließungsflächen,

b) die Freilegung der Erschließungsflächen,

c) die Herstellung der Straßen und Wege ohne Moped-, Rad- und Gehwege sowie 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 Parkflächen,
- j) die Herstellung der Grünanlagen.

## **§ 9**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,
  - b) die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist,
  - c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

Dabei sind hergestellt

- a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise 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 neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau erhalten haben,
- c) die sowohl dem Fahrverkehr als auch dem Fußgängerverkehr dienenden Verkehrsflächen (Mischflächen), wenn sie eine oder mehrere der in a) und b) aufgeführten Befestigungsarten aufweisen,
- d) die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die Straßenabläufe und die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind,
- e) die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepaßte Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.

- (2) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist und
- a) die Parkflächen, die in Absatz 1 Satz 2 Buchstaben b), d) und e) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
  - b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.

- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Absatz 1 und 2 durch Sondersatzung festlegen.

## **§ 10**

### **Immissionsschutzanlagen**

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

## **§ 11**

### **Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag**

(1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder noch nicht in vollem Umfange entstanden ist, kann die Stadt Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.

(2) Die Vorausleistung soll die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie läßt das Recht der Stadt auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht endgültig beitragspflichtig ist ( § 133 Absatz 3 BauGB ).

(3) Die Vorausleistung wird durch Vorausleistungsbescheid erhoben.

## **§ 12**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

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

Zur Feststellung des Ablösungsbetrages ist der für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage entstehende Erschließungsaufwand anhand der Kosten für vergleichbare Erschließungsanlagen zu ermitteln und nach Maßgabe des § 6 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Juli 1987 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 16. Juli 1985 in der Fassung der ersten Änderungssatzung vom 15.12.1986 außer Kraft.

Hemmoor, den 29. August 1988

Stadt Hemmoor

Neese  
Bürgermeister

Domann  
Stadtdirektor

#### **Anmerkung:**

Die Erschließungsbeitragssatzung vom 29.08.1988 trat mit Wirkung vom 01.07.1987 in Kraft  
Die 1. Änderung vom 26.10.1993 trat zum 26.11.1993 in Kraft.