

Satzung der Stadt Uelzen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund der §§ 6 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22.06.1982 (Niedersächsisches Gesetz und Verordnungsblatt Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert am 26.11.1987 (Nds. GVBl. S. 214) in Verbindung mit § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (Bundesgesetzblatt - BGBl. - Teil 1 S. 2253) hat der Rat der Stadt Uelzen in seiner Sitzung am 16.9.1988 nachstehende Satzung beschlossen (zuletzt durch Änderungssatzung vom 07.05.2012 rückwirkend ab 01.01.2007 geändert):

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Uelzen erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Herstellung von Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach Maßgabe der §§ 127 ff des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze - ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe-, Sonder- und Industriegebieten -
 - a) in Baugebieten mit bis zu 2 Vollgeschossen
 - aa) wenn sie beidseitig anbaubar sind, bis zu einer Breite von 14 m
 - ab) wenn sie einseitig anbaubar sind, bis zu einer Breite von 10,5 m
 - b) in Baugebieten mit bis zu 3 Vollgeschossen
 - ba) wenn sie beidseitig anbaubar sind, bis zu einer Breite von 18 m
 - bb) wenn sie einseitig anbaubar sind, bis zu einer Breite von 12,5 m
 - c) in Baugebieten mit bis zu 5 Vollgeschossen
 - ca) wenn sie beidseitig anbaubar sind, bis zu einer Breite von 20 m
 - cb) wenn sie einseitig anbaubar sind, bis zu einer Breite von 14 m
 - d) in Baugebieten mit mehr als 5 Vollgeschossen
 - da) wenn sie beidseitig anbaubar sind, bis zu einer Breite von 23 m
 - db) wenn sie einseitig anbaubar sind, bis zu einer Breite von 16 m
2. die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten mit einer Breite bis zu 27 m, wenn die Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig und mit einer Breite bis zu 20 m, wenn die Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
3. 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.
4. die öffentlichen, nicht zum Anbau bestimmten, aber zur Erschließung des Baugebietes notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 27 m.

5. die Parkflächen,
- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne der Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber aus städtebaulichen Gründen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 % aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen, § 5 findet entsprechend Anwendung.
6. die Grünanlagen,
- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne der Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber aus städtebaulichen Gründen innerhalb der Baugebiete zu einer Erschließung notwendig sind, bis zu 15 % aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen, § 5 findet entsprechend Anwendung.
7. Immissionsschutzanlagen.
- (2) Ergibt die zulässige Bebauung eine unterschiedliche Zahl an Vollgeschossen, ist nach Abs. 1 Nr. 1 die Breite maßgebend, die der Mehrheit gleichartig nutzbarer Flächen der erschlossenen Grundstücke entspricht. Dies gilt auch, wenn Erschließungsanlagen nach Abs. 1 Nr. 2 nicht nur der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten dienen.
 - (3)
 1. Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind die Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlagen durch deren Länge (Achse) geteilt wird.
 2. Die genannten Breiten umfassen Fahrbahnen, Trennstreifen, Rad- und Gehwege, Schrammborde, Sicherheitsstreifen, Gossen und Bordsteine.
 3. Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die genannten Höchstbreiten auf das 1 ½ fache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündungen und Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
 - (4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 (Nr. 1 bis 4) gehören insbesondere die Kosten
 1. für den Erwerb der Grundflächen,
 2. für die Freilegung der Grundflächen,
 3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. der Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung,
 4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Straße hinausgehen.
 - (5) Für Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen gilt Abs. 4 sinngemäß.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Gemeindeanteil

Von dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt 10 %.

§ 5 Verteilungsmaßstab

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Gemeindeanteils auf die erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art nach Maßgabe der folgenden Absätze berücksichtigt.
- (2) Als Fläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.
- (3) Als Fläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die in Abs. 2 genannten Festsetzungen nicht enthält,
- a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, höchstens die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie;
 - b) soweit sie nicht oder nur mit einer Zuwegung angrenzen (Hinterliegergrundstücke), höchstens die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie (die Zuwegungen bleiben dabei unberücksichtigt);
 - c) soweit die tatsächliche Nutzung den Abstand von 50 m überschreitet, die Fläche, die sich aus einer unmittelbar hinter der tatsächlichen Nutzung verlaufenden Linie ergibt; die Buchstaben a) und b) finden sinngemäß Anwendung.
- (4) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt
- | | |
|--|------|
| a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist | 1,0 |
| b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,25 |
| c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,5 |
| d) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 1,75 |
| e) mit mehr als fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 2,0 |
| f) bei Friedhöfen, Sportflächen, Freibädern, Dauerkleingartengelände und sonstigen Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung nur in einer Ebene genutzt werden können, und bei Grundstücken, die weder baulich noch gewerblich genutzt werden können | 0,5 |
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse; sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,2 geteilte Baumassenzahl, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen aufgerundet werden.
 - b) ist eine größere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; das gleiche gilt entsprechend für die Baumassenzahl,

- c) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Zahl der Vollgeschosse anzusetzen.
- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Baumassenzahl nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) bei bebauten Grundstücken aus der Zahl der nach landesrechtlichen Vorschriften tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden bei gewerblich, industriell oder als Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,20 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
 - c) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.
 - d) bei bebauten Grundstücken für den Gemeinbedarf und Grundstücken, die nur mit Garagen bebaut sind oder auf denen nur Stellplätze eingerichtet werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt; ist im Einzelfall eine höhere Geschoszahl zulässig oder vorhanden, die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse.
- (7) In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung sind die in § 5 Abs. 4 a - e dieser Satzung genannten Nutzungsfaktoren um 1,0 zu erhöhen. Dies gilt auch, wenn die Gebiete nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt, aber aufgrund der vorhandenen Bebauung oder sonstigen Nutzung als Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiete im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung anzusehen sind. In anderen als in den Sätzen 1 und 2 genannten Gebieten sind die genannten Nutzungsfaktoren für Grundstücke, die nicht überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden, um 0,5 zu erhöhen.
- (8) Absatz 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 dieser Satzung erschlossen werden, sind die nach § 5 ermittelten Flächen nur zu 2/3 anzusetzen. Dies gilt nicht:
- 1. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie-, Sondergebieten sowie überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,
 - 2. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Erschließungsbeiträge für die weiteren Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen, es sei denn, dass diese weiteren Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt worden sind,

3. für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen erschlossenen Grundstücke übersteigen.
- (2) Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Beitragspflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht, ist dessen Mehrbelastung auf die Eckgrundstücke umzulegen.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

§ 7 Kostenspaltung

Der Beitrag kann für

1. den Grunderwerb und den Wert der von der Stadt bereitgestellten Grundstücke,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. den Radweg,
5. den Gehweg,
6. die Entwässerungseinrichtungen,
7. die Beleuchtungseinrichtungen,
8. die Parkflächen,
9. die Grünanlagen,
10. die Immissionsschutzanlagen,
11. die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gem. § 2 Abs. 1 Nr. 3

jeweils gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, und zwar für Maßnahmen, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll.

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind und
 - b) sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise oder mit einer wassergebundenen Decke hergestellt sind.
- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und
 - b) diese gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9 Ablösungen

Bevor die Erschließungsbeitragspflicht entstanden ist, können die Beiträge auch durch Ablösungsbeträge im Voraus abgelöst werden. Dabei sind die Kosten zugrunde zu legen, die voraussichtlich zum Zeitpunkt der Herstellung der Erschließungsanlage aufzuwenden sein werden. Ablösungsbeträge werden durch öffentlich-rechtliche Ablösungsverträge vereinbart. Sie schließen spätere Nachforderungen oder Rückzahlungen aus. Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließungsanlagen werden gem. § 5 verteilt.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 10 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch Satzungen im Einzelfall geregelt. Diese Einzelsatzung enthält auch Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Immissionsschutzanlage.

§ 11 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend am 1.7.1987 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Uelzen vom 25.3.1982 außer Kraft. Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Uelzen, den 16. September 1988
Stadt Uelzen

(L.S.)

Froin
Bürgermeister

Dr. Hachmann
Stadtdirektor