

S A T Z U N G

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Sauensiek vom 26.10.1994 (Erschließungsbeitragssatzung 1994)

In der Version vom 26.10.1994

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für beitragsfähige Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Sauensiek Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art der Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze,
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb von Baugebieten (z. B. Fußwege, Wohnwege),
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, weg und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind,
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nrn. 1 - 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 Erschließungsanlagen sind.

§ 3 Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
1. die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) zur Erschließung von Grundstücken in den nachstehenden Gebieten bis zu den folgenden Straßenbreiten (Fahrbahn, Standspur, Rad- und Gehweg, Schutz- und Randstreifen sowie Schrammbord):
 - 1.1 Baugebiete
 - 1.1.1 bei einer zulässigen Bebauung bis 2 Geschosse
 - 1.1.1.1 wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind 18 m
 - 1.1.1.2 wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind 12 m
 - 1.1.2 bei einer zulässigen Bebauung über 2 Geschosse
 - 1.1.2.1 wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind 24 m
 - 1.1.2.2 wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind 18 m
 - 1.2 Kerngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete und Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO
 - 1.2.1.1 wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind 32 m
 - 1.2.1.2 wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind 24 m

Werden Gebiete unterschiedlicher Nutzung durch die vorgenannten Straßen, Wege und Plätze erschlossen, so ist für die gesamte Erschließungsanlage die größere Breite maßgeblich.
 2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), z. B. Fuß- oder Wohnwege, ohne eventuelle Grünanlagen bis zu einer Breite von 5 m
 3. die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Straßenbreite von 27 m
 4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen bis zu folgenden Breiten, soweit sie
 - 4.1 zu Verkehrsanlagen
 - 4.1.1. im Sinne von Ziffer 1 und 3 gehören 6 m
 - 4.1.2. im Sinne von Ziffer 2 gehören 2 m
 - 4.2 nicht Bestandteil der in Ziffern 1 - 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen für deren

Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v. H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke.

- (2) Die in Absatz 1 genannten breiten sind Durchschnittsbreiten, die sich ergeben, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch ihre mittlere Länge geteilt wird. Bei der Ermittlung der mittleren Länge bleibt der Bereich eines Wendeplatzes nach Absatz 3 unberücksichtigt.
- (3) endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendeplatz, so erhöht sich die nach Absatz 1 maßgebliche Breite für den Bereich des Wendeplatzes um 50 v. H., mindestens aber um 8 m. Für trompetenförmige Einmündungsbereiche in andere sowie Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen gilt Satz 1 entsprechend.
- (4) Die zu der Erschließungsanlage gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen bleiben bei der Breitenermittlung nach Absatz 1 bis 3 unberücksichtigt.

§ 4

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
 1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
 2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
 3. die erstmalige Herstellung des Straßen- oder Wegekörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 4. die Herstellung
 - 4.1 der Rinnen sowie der Randsteine,
 - 4.2 der Radwege einschließlich Schutzstreifen,
 - 4.3 der Gehwege einschließlich Schutzstreifen,
 - 4.4 der Beleuchtungseinrichtungen,
 - 4.5 der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - 4.6 der Böschungen, der Schutz- und Randstreifen sowie der Stützmauern,
 5. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 6. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 7. die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
 8. die Herrichtung von Grünanlagen,
 9. die Herstellung von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch

1. den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 2. diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierten Straßen (Bundesfern-, Landes- oder Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihrem anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.
- (3) Zu den Kosten für den Erwerb von Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 1 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

§ 5

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Der Rat der Gemeinde Sauensiek kann abweichend von Satz 1 beschließen, dass der beitragsfähige Erschließungsaufwand nur für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt wird oder aber für mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt zu ermitteln ist.

§ 6

Gemeindeanteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt einen Anteil von 10 v. H. des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 7

Abrechnungsgebiet

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

§ 8

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Gemeindeanteils (§ 6) auf die erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet (§ 7) nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.,
2. bei Grundstücken, die über die Grenzen eines Bebauungsplanes hinausgehen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
3. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht oder bei denen ein Bebauungsplan die für die Ermittlung der Flächen erforderlichen Festsetzungen nicht enthält und die nicht unter Ziffer 4 fallen, die Gesamtfläche des Grundstückes bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage; bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche der der Erschließungsanlage zugewandten Seite des Grundstückes bis zu einer Tiefe von 50 m. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich eine wegemäßige Verbindung zu der Erschließungsanlage darstellen, bleiben bei der Ermittlung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
4. bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze) nutzbar sind oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in dieser Weise genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstückes.

(3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit folgendem Nutzungsfaktor vervielfacht:

- | | | |
|----|---|------|
| 1. | Bei Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss, gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, oder Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen | 1,00 |
| 2. | bei Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen | 1,25 |
| 3. | bei Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen | 1,50 |
| 4. | bei Bebaubarkeit mit vier und mehr Vollgeschossen | 1,75 |
| 5. | bei Grundstücken, die nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise nutzbar sind oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in dieser Weise genutzt werden (Abs. 2 Ziff. 4) | 0,50 |

(4) Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften als Vollgeschosse bezeichnet sind. Ist die Geschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, so werden jeweils angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerks als Vollgeschoss gerechnet. Kirchengebäude werden als eingeschossige Gebäude behandelt.

(5) Als Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Setzt der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahlen fest, gilt als Geschosshöhe die Baumassenzahl geteilt durch 2,8,

wobei Bruchzahlen auf die nächste volle Zahl aufgerundet werden. Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe zugelassen oder vorhanden oder geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

- (6) In unbeplanten Gebieten und in Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosshöhe, noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
 1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen,
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) überwiegend vorhandenen

Vollgeschosse maßgebend.

- (7) Sind in einem Abrechnungsgebiet, das durch Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Absatz 2 Nr. 1 BauGB (Anbaustraßen) oder § 127 Abs. 3 Nr. 3 BauGB (Sammelstraßen) erschlossen wird, außer gewerblich genutzten Grundstücken und/oder Grundstücken, die in einem durch Bebauungsplan festgesetzten oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegen, auch andere beitragspflichtige Grundstücke vorhanden, erhöhen sich die in Absatz 3 Nrn. 1 - 4 genannten Nutzungsfaktoren für die in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO liegenden Grundstücke sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, um 0,5 und für Grundstücke, die teilweise, aber nicht überwiegend gewerblich genutzt werden, um 0,25.
- (8) Gewerblich genutzten Grundstücken stehen Grundstücke gleich, die in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für Freiberufler).

§ 9

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige, nicht zur gemeinsamen Aufwandsermittlung (§ 130 Absatz 2 Satz 3 BauGB) zusammengefasste Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Werden Grundstücke nach Absatz 1 durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen der gleichen Art erschlossen und werden solche Grundstücke nur für Wohnzwecke genutzt oder sind sie nur für Wohnzwecke bestimmt, ist die nach dieser Satzung ermittelte und bei der Verteilung zu berücksichtigende Beitragsfläche bei jeder dieser Erschließungsanlagen nur mit einem Anteil von 2/3 beitragspflichtig.
- (3) die Ermäßigung nach Absatz 2 gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine der Erschließungsanlagen gleicher Art erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen gleicher Art weder nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.
- (4) Werden Grundstücke durch selbständige Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, wird die nach dieser Satzung ermittelte und bei der Verteilung

zu berücksichtigende Beitragsfläche bei jeder dieser Erschließungsanlagen nur mit einem Anteil von 2/3 beitragspflichtig, wenn Beiträge für weitere Anlagen erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

§ 10 Kostenspaltung

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag gesondert erhoben werden für
 1. den Erwerb oder die Bereitstellung der Erschließungsflächen,
 2. die Freilegung der Erschließungsflächen,
 3. die Herstellung der Straßen und Wege ohne Moped-, Rad- oder Gehwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
 4. die Herstellung der sowohl dem Fahrverkehr als auch dem Fußgänger-verkehr dienenden Verkehrsflächen (Mischflächen) ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
 5. die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,
 6. die Herstellung der Mopedwege oder eines von ihnen,
 - 7-. die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen,
 8. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
 9. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 10. die Herstellung der Parkflächen,
 11. die Herstellung der Grünanlagen.
- (2) Über die Kostenspaltung nach Absatz 1 entscheidet der Rat der Gemeinde Sauensiek im Einzelfall.

§ 11 Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, Fuß- und Wohnwege sowie Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nrn. 1 - 3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn
 1. die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist,
 2. sie an eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche angeschlossen sind,
 3. die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind,

4. sie die folgenden Herstellungsmerkmale aufweisen:
 - 4.1 die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist,
 - 4.2 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 erhalten haben,
 - 4.3 die sowohl dem Fahrverkehr als auch dem Fußgängerverkehr dienenden Verkehrsflächen (Mischflächen), wenn sie eine oder mehrere der in Ziffer 4.1 und 4.2 aufgeführten Befestigungsarten aufweisen,
 - 4.4 die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die Straßenabläufe und die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind,
 - 4.5 die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.
- (2) Verkehrsberuhigte Straßen und Wege sind endgültig hergestellt, wenn sie
 1. ein oder mehrere der in Absatz 1 aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen, wobei auf die Anlegung erhöhter Geh- und Radwege verzichtet werden kann,
 2. geschwindigkeitsreduzierende bauliche Maßnahmen, wie z. B. Aufpflasterungen, Fahrbahnverengungen, Baumtore oder andere Einbauten und Elemente enthalten, die dem jeweiligen Erkenntnisstand der Verkehrsberuhigung entsprechen.
- (3) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist und
 1. die Parkflächen ein oder mehrere der in Absatz 1 Ziffern 4.2, 4.4 und 4.5 aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
 2. die Grünflächen gärtnerisch angelegt sind.
- (4) Der Rat der Gemeinde kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von den Absätzen 1 - 3 durch Sondersatzung festlegen.

§ 12 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 2 Ziffer 5 werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 13

Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag

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

§ 14

Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) Für ein Grundstück, für das die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrages durch Vertrag vereinbart werden.
- (2) Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand anhand von Kostenvoranschlägen bzw. anhand der Kosten vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen und nach den Bestimmungen dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.
- (3) Durch Zahlung des Ablösungsbeitrages wird die Beitragspflicht vollständig und endgültig abgegolten.
- (4) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung des Erschließungsbeitrages besteht nicht.

§ 15

Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, in dessen Eigentum sich das Grundstück zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides befindet. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Bei Wohnungs- bzw. Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentümer mit ihrem jeweiligen Eigentumsanteil beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner.
- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle von Absatz 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht und im Falle von Absatz 1 Satz 3 auf dem Wohnungs- oder Teileigentum.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Sauensiek über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 21.05.1985 außer Kraft.

Sauensiek, den 26.10.1994

Gemeinde Sauensiek

Bürgermeister

stellv. Gemeindedirektor