

# **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Hesel (Erschließungsbeitragssatzung)**

Diese Lesefassung der Erschließungsbeitragssatzung vom 29.10.1996 schließt die Änderungen aus der 1. Änderungssatzung vom 27.06.2001 ein.

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBL. I S. 766) in Verbindung mit § 6 der Nds. Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.1993 (Nds. GVBl. S. 359) hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am 28. Oktober 1996 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

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

## **§ 2**

### **Art der Erschließungsanlagen**

1.) Erschließungsanlagen sind:

1. Die zum Anbau bestimmten oder die für entsprechend den baurechtlichen Vorschriften

gewerblich zu nutzenden Flächen erforderlichen 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 Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Ziffern 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 i. S. des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

### § 3

#### Umfang der Erschließungsanlagen

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), wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind mit einer

zulässigen Bebauung von

- a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 18 m
- b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m
- c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von 32 m.

2. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen

nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind mit einer zulässigen Bebauung von

- a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 12 m,
- b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 18 m,
- c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m.

3. Straßen, Wege und Plätze im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) bis zu einer Breite von 24 m, wenn beidseitig und bis zu 18 m, wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind;
4. Fußwege und Wohnwege (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m;
5. Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 21 m;
6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1 bis 3 und Ziff. 5 gehören, bis zu einer Breite von 5 m und Grünanlagen bei Anlagen nach Ziff. 4 bis zu einer Breite von 2 m;
7. Parkflächen und Grünanlagen soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v. H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke;
8. Der Umfang von Anlagen nach § 2 Abs. 1 Ziff. 5 wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

2.) Die in Abs. 1 Ziff. 1 bis 3 und Ziff. 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren,

Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen eventuelle

Parkflächen und Grünanlagen.

3.) die in Abs. 1 Ziff. 4 genannte Breite umfaßt nicht eventuell Grünanlagen.

4.) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind die Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem

die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Anlagenachse geteilt wird.

5.) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden

und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen

der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden

freien Strecken.

6.) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so

ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.

7.) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 bestimmten

Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v. H., mindestens aber um 8 m.

#### **§ 4**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

1.) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für

- a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
- b) die Freileitung
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen und Vertiefungen,
- d) die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Radfahrwege mit Schutzstreifen
- f) die Mopedwege,
- g) die Gehwege,
- h) die Beleuchtungseinrichtungen
- i) die Entwässerung der Erschließungsanlagen
- j) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- k) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
- l) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
- m) die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
- n) die Herrichtung von Grünanlagen,
- o) 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 Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeit-  
punkt der Bereitstellung,
- b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bun-  
desfernstraßen, 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 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 den 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**

Von dem ermittelten Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde 10 v. H.

## **§ 7**

### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

1.) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 6)

auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungs-

anlage oder im Falle der zusammengefaßten Aufwandsermittlung durch die eine Erschließungs-

einheit bildenden Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke unter Berücksichtigung

sichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücks-  
flächen zueinander stehen.

2.) 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 über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im

Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin bauliche oder gewerbliche Nutzung fest-

gesetzt ist;

c) bei Grundstücken, die ganz oder teilweise im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4

BauGB liegen, die von der Satzung erfaßte Grundstücksfläche.

d) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

besteht oder die über die Grenzen eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs.

4 BauGB hinausreichen und insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

(§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks.

e) bei Grundstücken, die mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise

im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen und die nicht unter lit. g) 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 Er-

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;

f) bei Grundstücken, die über die sich nach lit. a), b), c) und e) ergebenden Grenzen hinaus

bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im

Fall der lit. e) der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Para-

allelen hierzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen

Nutzung entspricht.

g) bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise

(z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder in-

nerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden, die Gesamtfläche des

Grundstücks.

3.) Bei den in Abs. 2 lit. g) genannten Grundstücken wird nur die Grundstücksfläche nach Abs. 2

berücksichtigt.

Im übrigen wird bei bebauten oder bebaubaren und bei gewerblich genutzten oder gewerblich

nutzbaren Grundstücken zu der nach Ziff. 2 festgestellten Grundstücksfläche je Vollgeschoß

25 v. H. der Grundstücksfläche hinzugezählt.

Als Vollgeschoß gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse

sind. Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden bei

gewerblich und industriell 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.

4.) Die nach Abs. 2 und Abs. 3 ermittelte Grundstücksfläche wird vervielfacht

a) mit 0,5, wenn das Grundstück nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung ver-

gleichbaren Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten und Festplätze)

nutzbar ist oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt wird,

b) mit 1,3, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder

durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4 a BauNVO), Dorfge-

bietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebiets-

festsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwie-

gend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post-

und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;

c) mit 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder

durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8

BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt;

d) die vorstehenden Regelungen zu lit. b) und c) gelten nicht für die Abrechnung von selbstän-

digen Grünanlagen;

5.) Als Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 3 S. 2 gilt

a) soweit ein Bebauungsplan besteht, die darin festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollge-

schosse,

b) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der

baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11

Abs. 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,2 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe auf ganze Zahlen aufgerundet,

c) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die

Höhe der baulichen Anlagen sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5

geteilte höchstzulässige Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet,

d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl

von einem Vollgeschoß je Nutzungsebene,

e) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festge-

setzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoß,

f) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festge-

setzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen,

g) die Zahl der tatsächlichen oder sich durch Umrechnung ergebenden Vollgeschosse, wenn

aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach lit. a), d) bis

oder die Gebäudehöhe bzw. die Baumassenzahl nach lit. b) bzw. lit. c) überschritten werden,

h) soweit kein Bebauungsplan besteht

aa) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,

bb) bei unbebauten Grundstücken die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend

vorhandenen Vollgeschosse,

cc) bei Grundstücken, die mit einem Kirchengebäude bebaut sind, wird das Kirchengebäude

als eingeschossiges Gebäude behandelt.

j) soweit in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Gebäudehöhe

bzw. die Baumassenzahl bestimmt sind, der in der näheren Umgebung überwiegend festge-

setzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach lit. a) bis lit. c).

## § 8

### Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen

1.) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2

Nr. 1 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 § 7 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu be-

rücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu

2/3 in Ansatz gebracht. Ist die nach § 7 Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche größer als 900 qm,

so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 qm.

3.) Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungs-

Anlage i. S. von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere

Anlagen nach geltendem Recht nicht erhoben werden konnten und auch künftig nicht erhoben

werden.

4.) Werden Grundstücke durch Wohnweg (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) oder durch Grünanlagen

(§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die nach § 7 Abs. 3 ermittelte und

bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei der Abrechnung

jedes Wohnweges bzw. jeder Grünanlage nur zu 2/3 in Ansatz gebracht.

## § 9

### 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.

## § 10

### Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

1.) Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen (Anlagen nach

§ 127 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn

- a) sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,
- b) die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist,
- c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

2.) Dabei sind hergestellt

a) Fahrbahn, Geh- und Radwege sowie Mischflächen (Kombination aus Fahrbahn und Gehweg

ohne Abgrenzung untereinander), wenn sie einen tragfähigen Unterbau und eine Decke aus

Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen,

b) die Fußwege und Wohnwege, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer,

Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben,

c) die Entwässerungsanlage, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe und die zur Ableitung des

Straßenoberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen betriebsfertig hergestellt sind,

d) die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen

angepaßte Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.

3.) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen

Straßennetz haben, die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist und

a) die Parkflächen die in Abs. 2 lit. a), c) und d) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,

b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.

4.) Durch Sondersatzung können im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer

Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 3 festgelegt werden.

## § 11

### Entstehung der Beitragspflicht

1.) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

(§ 133 Abs. 2 BauGB)

2.) In den Fällen einer Kostenspaltung entsteht die Beitragspflicht mit Abschluß der Maßnahme,

deren Aufwand durch den Teilbeitrag gedeckt werden soll, und der Anordnung der Kostenspaltung.

3.) Bei der Abrechnung von bestimmten Abschnitten einer Erschließungsanlage entsteht die Bei-

tragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Abschnittsmaßnahme und der Anordnung der Abschnittsbildung.

## § 12

### Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 Ziff. 5 werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## § 13

### Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag

1.) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang ent-

standen ist, kann die Gemeinde Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe

des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrages verlangen, wenn ein Bauvorhaben

auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen

begonnen ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren

zu erwarten ist.

2.) Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Voraus-

leistende nicht beitragspflichtig ist.

§ 14

Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

Zur Feststellung des Ablösungsvertrages ist der für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage entstehende Erschließungsaufwand anhand der Kosten für vergleichbare Erschließungsanlagen zu ermitteln und nach Maßgabe der §§ 7 und 8 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 15

Inkrafttreten

Gemeinde Hesel

gez. Unterschrift

-----

Gemeindedirektor