

SATZUNG

der Stadt Hessisch Oldendorf über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

(Erschließungsbeitragssatzung)

unter Berücksichtigung der 2. Satzung zur Änderung der Erschließungsbeitragssatzung vom 13.03.2002

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Oktober 1986 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 19.04.1988 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2

Art der Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen sind:

1. die zum Anbau bestimmten oder die für entsprechend den baurechtlichen Vorschriften gewerblich zu nutzende 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 öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) 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,wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;
 2. Straßen, Wege und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) 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 18m,
 - c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m,wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
 3. Straßen, Wege und öffentliche Plätze im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig, und bis zu 24 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 34 m;
 6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen i. S. von Ziffer 1. bis 3. und Ziffer 5. gehören, bis zu einer Breite von 6 m und bei Anlagen nach Ziffer 4. bis zu einer Breite von 2 m;
 7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer 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 gemäß § 2 Ziffer 5. wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
- (2) Die in Abs. 1 Ziffer 1. bis 3. und Ziffer 5. genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die Parkflächen und Grünanlagen.
- (3) Die in Abs. 1 Ziffer 4. genannte Breite umfasst nicht evtl. Grünanlagen.
- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind die Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse 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 i. S. 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
 1. den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
 2. die Freilegung,
 3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 4. die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine,
 5. die Radfahrwege mit Schutzstreifen,
 6. die Bürgersteige,
 7. die Beleuchtungseinrichtungen,
 8. die Entwässerung der Erschließungsanlagen,
 9. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 10. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 11. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 12. die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
 13. die Herrichtung von Grünanlagen,
 14. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
 1. den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 2. 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 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 Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 7

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der gemäß § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 6) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder durch die zusammengefassten Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinanderstehen.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

1. bei Grundstücken, die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen baulichen oder gewerblichen Nutzung zugrundegelegt ist,
2. bei Grundstücken, die im Bereich eines bereits als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossenen, aber noch nicht in Kraft getretenen Bebauungsplanes liegen, die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen baulichen oder gewerblichen Nutzung zugrundegelegt ist,
3. bei Grundstücken, die über die Grenzen eines Bebauungsplanes i. S. von Ziffer 1 oder 2 hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, die der Ermittlung der zulässigen baulichen oder gewerblichen Nutzung zugrundegelegt ist,
4. bei Grundstücken, für die weder ein Bebauungsplan im Sinne von Ziffer 1 oder 2 besteht und die nicht unter Ziffer 6 fallen
 - die Gesamtfläche des Grundstückes, wenn dieses insgesamt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) oder innerhalb des Geltungsbereiches einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegt;
 - in den Fällen, in denen das Grundstück teils zum Innenbereich und im übrigen zum Außenbereich gehört, die Gesamtfläche des Grundstückes, höchstens jedoch die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen; bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen.“

5. bei Grundstücken, die über die sich nach Ziffer 1 bis 4 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Falle von Ziffer 4 der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht,
 6. bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.
- (3) Bei den in Abs. 2 Ziffer 6 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 Abs. 2 festgestellten Grundstücksfläche je Vollgeschoss 25 v. H. der Grundstücksfläche hinzugezählt.

Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist eine Geschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.

- (4) Die nach Abs. 2 und Abs. 3 ermittelte Grundstücksfläche wird vervielfacht
1. mit 0,3, wenn das Grundstück nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbarer Weise genutzt wird oder nutzbar ist (z. B. Friedhöfe);
 2. mit 1,2, wenn das Grundstück überwiegend gewerblich genutzt wird;
- (5) Als Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 3 S. 2 gilt
1. soweit ein Bebauungsplan oder ein gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossener, aber noch nicht in Kraft getretener Bebauungsplan besteht, die darin festgesetzte bzw. vorgesehene Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse;
 2. bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan i. S. von Ziffer 1 die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt bzw. eine Festsetzung nicht vorgesehen ist, sondern nur eine Baumassenzahl angegeben ist, die durch 2,8 geteilte Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet;
 3. bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss;
 4. bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan i. S. von Ziffer 1 gewerbliche oder industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt bzw. vorgesehen ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;
 5. die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse, wenn auf Grund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach Ziffer 1 bis 4 überschritten;

6. bei Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässige Zahl der Vollgeschosse;
7. bei Grundstücken, die mit einer Kirche, Kapelle oder einem Gebäude bebaut sind, das der Religionsausübung dient, werden diese Gebäude als eingeschossiges Gebäude behandelt.
8. Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 2,80 m und bei allen, in anderer Weise genutzten Grundstücken, je angefangene 2,20 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.

§ 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 überwiegend für Wohnzwecke genutzt oder sind sie überwiegend für Wohnzwecke bestimmt, so wird die gemäß § 7 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung gemäß § 7 Abs. 1 zu berücksichtigenden Grundstücksfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 50 v. H. in Ansatz gebracht. Ist die gemäß § 7 Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche größer als 1.200 m², so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 1.200 m².
- (3) Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage i. S. von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen weder nach geltendem Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.
- (4) Werden Grundstücke 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 jeder Grünanlage nur zu 50 v. H. 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 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als auch an einen Wohnweg (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und ist es deshalb zu beiden Erschließungsanlagen beitragspflichtig, so wird bei der Abrechnung des Wohnweges die nach § 7 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche nur zu 50 v. H. in Ansatz gebracht.

§ 9

Kostenspaltung

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

1. den Erwerb der Erschließungsflächen,
2. die Freilegung der Erschließungsflächen,

3. die Herstellung der Straßen und Wege ohne Moped-, Rad- und Gehwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
4. die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,
5. die Herstellung der Mopedwege oder eines von ihnen,
6. die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen,
7. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
8. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Herstellung der Parkflächen,
10. die Herstellung der Grünanlagen.

§ 10

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

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

§ 11

Immissionsschutzanlagen

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

§ 12

Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag

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

Die Vorausleistung wird durch Vorausleistungsbescheid erhoben.

§ 13
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 § 7 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 14
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Hessisch Oldendorf vom 16.07.1985 außer Kraft.

Hessisch Oldendorf, 19.04.1988

Stadt Hessisch Oldendorf

(Beißner)
Bürgermeister

(Hattendorff)
Stadtdirektor