

Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Oetzen

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit §§ 6 und 83 der Nds. Gemeindeordnung in der jeweils z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Oetzen in seiner Sitzung am 20. Juli 1995 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 – Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinde Oetzen erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzbuches in der z. Zt. gültigen Fassung sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 – Art der Erschließungsanlagen

Beitragsfähige Erschließungsanlagen sind:

1. die öffentlichen zum Ausbau bestimmten 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 innerhalb der Baugebiete;
4. Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen, mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 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 im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

§ 3 – Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Anlagen nach § 127 (2) Nr. 1 BauGB)
 - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite,
 - b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite,
 - c) in Industriegebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 m Breite,
 - d) in Kleinsiedlungs-, Ferienhaus- und Wochenendhausgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite,
 - e) auf Flächen für Dauerkleingartengebiete bis zu 6 m Breite,
2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) (§ 127 (2) Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m,
3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 (2) Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 21 m,
4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. A (2) findet Anwendung;

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. A (2) findet Anwendung.

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

(3) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten: sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.

(4) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen und Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.

(5) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedlich Gebiete gem. den Buchstaben a) bis e) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gem. Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.

(6) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößert sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und 5a angegebenen Maße auf das anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

§ 4 – Umfang 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 Straßen- oder Wegekörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung
 - aa) der Rinnen sowie der Randsteine,
 - bb) der Radwege mit Schutzstreifen,
 - cc) der Gehwege mit Schutzstreifen,
 - dd) der Beleuchtungseinrichtungen,
 - ee) der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - ff) der Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - e) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - g) die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
 - h) die Herrichtung der Grünanlagen,
 - i) die Herstellung von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schalleinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
- a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 - b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundes-, Landes- 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 erschließungsfähigen 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.

§ 5 – Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) 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 (Erschließungseinheit), kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

§ 6 – Anteil der Gemeinde des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Die Gemeinde trägt 10 v. H. des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- (2) Die Gemeinde kann abweichend von Abs. 1 durch Ratsbeschluss den von der Gemeinde zu tragenden Anteil am beitragsfähigen Aufwand höher festsetzen, wenn wichtige Gründe für eine andere Vorteilsbemessung bei einer straßenbaulichen Maßnahme sprechen. Der Beschluss ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

§ 7 – Abrechnungsgebiet

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

§ 8 – Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

A

- (1) Der nach § 5 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 6) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 7) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Absatz B) und Art (Absatz C) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
 - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
 - b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen 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 lotrechten Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen; bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlagen angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer im lotrechten Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen ohne die Fläche des Weges,
 - d) bei Grundstücken, die über die sich nach Buchstabe a) bis c) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage oder – im Falle des Buchstabens c) – der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer lotrechten Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder übergreifenden gewerblichen Nutzung entspricht,
 - e) bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.

B

- (1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
 1. bei Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss, gewerblichen nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist oder Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen 1,25
 2. bei Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen 1,50
 3. bei Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen 1,75
 4. bei Grundstücken, die nur in der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden oder nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) 0,50

- (2) Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist die Geschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. Kirchengebäude werden als eingeschossige Gebäude behandelt.
- (3) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosshöhe die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i. S. der BauNVO sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.
- (4) Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (5) 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 die jeweils höhere Geschosshöhe anzusetzen.
- (6) Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zwecksbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt. Entsprechendes gilt für solche Grundstücke im unbeplanten Innenbereich.
- (7) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosshöhe noch die Grundflächen und Baumassenzahl festgesetzt ist,
 - a) bei bebauten oder bebaubaren Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 - b) bei unbebauten oder bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend. Hinzugerechnet den Geschossen nach § 6 B Abs. 3 S. 3
- (8) Ist eine Geschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.

C

- (1) In einem Abrechnungsgebiet (§ 7), das durch Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Anbaustraßen) oder § 127 Abs. 2 Nr. 3 (Sammelstraßen) erschlossen wird, außer gewerblich genutzten Grundstücken und/oder Grundstücken, die in einem durch Bebauungsplan festgesetzten oder nach § 34 BauGB beurteilenden Kern-, Gewerbe- oder Industriebetrieb liegen, auch andere beitragspflichtige Grundstücke vorhanden, erhöhen sich die in Abs. 8 (1) Nr. 1 bis 3 genannten Nutzungsfaktoren für die in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten liegenden Grundstücke sowie die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, um 0,25.
- (2) 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 nur gemeinsamen Aufwandentschädigungen (§ 130 Abs. 2 S. 3 BauGB) zusammengefasste Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Werden solche Grundstücke durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen der gleichen Art erschlossen und werden solche Grundstücke nur für Wohnzwecke genutzt oder sind sie nur für Wohnzwecke bestimmt, wird die nach dieser Satzung ermittelte und bei der Verteilung zu berücksichtigende Beitragsfläche bei jeder dieser Erschließungsanlagen zu $\frac{1}{2}$ in Ansatz gebracht.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- (4) Ermäßigung nach (2) gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage gleicher Art erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen gleicher Art weder nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder Baugesetzbuches noch

nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

§ 10 – Kostenspaltung

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

- a) den Grunderwerb der Erschließungsflächen,
- b) die Freilegung der Erschließungsflächen,
- c) die Herstellung der Wege und Straßen ohne Moped-, Rad- oder Gehwege und 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 von Radwegen 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.

§ 11 – Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
 - a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke: die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einen ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b) Beidseitige Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leistungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind;
 - d) Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig;
 - e) Begleitgrün i. S. v. § 2 Abs. 1 Nr. 5a angelegt sind.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
 - a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c), d) und e) ausgebaut sind;
 - b) Wege und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c), d) und e) ausgebaut sind;
 - c) Radwege entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c), d) und e) ausgebaut sind;
 - d) Parkflächen entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c), d) und e) ausgebaut sind;
 - e) Grünanlagen (§ 3 Abs. 1 Nr. 5b) gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Abs. 1 und 2 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

§ 12 – Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen gem. § 2 Ziff. 5 zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzungen im Einzelfall geregelt.

§ 13 – Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollen Umfang entstanden ist. Vorausleistungen erheben

1. bis zu einer angemessenen, sich am tatsächlichen Aufwand orientierenden Höhe, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist oder,

2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

§ 14 – Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (2) Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Abs. 1 S. 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Abs. 1 S. 3 auf dem Wohnungs- und Teileigentum.

§ 15 – Beitragsbescheid

Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden durch Beitragsbescheid festgesetzt.

§ 16 – Fälligkeit

Die festgesetzten Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.