

**Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
in der Stadt Neuenhaus
(Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) 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 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363) hat der Rat der Stadt Neuenhaus in seiner Sitzung vom 26.05.1992 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

**§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Neuenhaus entsprechen 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 nutzenden Flächen erforderlichen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb des Baugebietes (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen;
4. öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen, soweit sie Bestandteil der in der Nummer 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes, 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) mit einer zulässigen Bebauung von
 - a. bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 10 m,
 - b. über zwei Geschosse bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 12 m,
 - c. über vier Geschosse bis zu einer Breite von 14 m,

- wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;
2. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs.1 Nr.1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von
 - a. bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 8 m,
 - b. über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 10 m,
 - c. über vier Geschossen bis zu einer Breite von 12 m,wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
 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 16 m, wenn sie beidseitig, und bis zu 10 m, wenn sie einseitig zum Anbau oder gewerblichen Nutzung bestimmt sind;
 4. Fußwege und Wohnwege (Anlagen nach §127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 16 m;
 5. Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 16 m;
 6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 - 3 und Nr. 5 gehören, bis zu einer Breite von 4 m und Grünanlagen bei Anlagen nach Nr. 4 bis zu einer Breite von 2 m;
 7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 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 Ziff. 5 wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
- 2.) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und Nr. 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 Nr. 4 genannte Breite umfasst nicht eventuelle 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 Freilegung,

- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberflächen sowie notwendige Erhöhungen oder 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- 2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
- a) den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 - b) 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 nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 6) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder im Falle der zusammengefassten Aufwandsermittlung durch die eine Erschließungseinheit bildenden

Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

- 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 dieses darin bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt wird;
 - c) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die nicht unter lit. e) fallen, die Gesamtfläche Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen; bei Grundstücken, die nicht an die 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;
 - d) bei Grundstücken, die über die sich nach lit. a) bis c) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von lit. c) der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;
 - e) Bei Grundstücken die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar ist oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.
- 3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor wie folgt vervielfacht:
 - a) wenn das Grundstück nur in einer der baulichen oder gewerbliche Nutzung vergleichbaren Weise (Z.B Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar ist oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt wird, mit 0,5
 - b) bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss mit 1,0
 - c) bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen mit 1.25
 - d) bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen mit 1,50
 - e) bei einer Bebaubarkeit mit vier und mehr Vollgeschossen mit 1,75
- 4) Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse, die nach baurechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.

Als Zahl der Vollgeschosse nach Ziffer 3 lit. b) bis e) gilt:

- a) soweit ein Bebauungsplan besteht, die darin festgesetzte höchstzulässige zahl der Vollgeschosse;
- b) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, sondern nur eine Baumassenzahl oder nur die Höhe

- der baulichen Anlagen angegeben ist, die durch 2,8 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe auf ganze Zahlen aufgerundet;
- c) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss;
 - d) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;
 - e) die Zahl der tatsächlichen oder sich durch Umrechnung ergebenden Vollgeschose, wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschose nach lit. a) oder die Baumassenzahl bzw. die Gebäudehöhe nach lit. b) überschritten werden;
 - f) soweit kein Bebauungsplan entsteht:
 - aa) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschose,
 - bb) bei unbebauten Grundstücken die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschose,
 - cc) bei Grundstücken, die mit einem Kirchengebäude bebaut sind, wird das Kirchengebäude als ein eingeschossiges Gebäude behandelt.
 - g) Soweit in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschose noch die Baumassenzahl bzw. die Gebäudehöhe bestimmt sind, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/oder tatsächliche vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach lit. a) oder lit. b).
- 5) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Ziff.3 festgesetzten Faktoren um 0,25 erhöht, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Kerngebietes (§ 7 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt oder wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 43 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird. Diese Regelung gilt nicht für die Abrechnung von selbstständigen Grünanlagen.

§ 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 Ziff. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Ziff. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Ist die nach § 7 Ziff. 2 festgestellte Grundstücksfläche größer als 900 qm, so beschränkt sich diese Regelung nur auf die Teilfläche von 900 qm.
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 Beiträge 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 Ziff. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Ziff. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Grünanlage nur zu 2/3 in Ansatz gebracht, wenn Beiträge für weitere Anlagen erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

§ 9 Kostenspaltung

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

- a) den Erwerb von 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 oder eines von ihnen,
- g) die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen,
- h) die Herstellung von Entwässerungseinrichtungen,
- i) die Herstellung von Beleuchtungseinrichtungen,
- j) die Herstellung von Parkflächen,
- k) die Herstellung von 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 bis 3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn
 - a. sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,
 - b. die Stadt Eigentümerin ihrer Fläche ist,
 - c. die Beleuchtungs- und Entwässerungsanlagen vorhanden sind.
2. Dabei sind hergestellt
 - a. Fahrbahn, Geh- und Radwege sowie Mischflächen (Kombination aus Fahrbahn und Gehweg ohne Abgrenzung untereinander), wenn sie einen 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 Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe und die zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Leitungen 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 Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist und
 - a. die Parkflächen die in Ziff. 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 Ziff. 1 - 3 festgelegt werden.

§ 11 Immissionsschutzanlagen

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

§ 12 Vorausleistungen auf den Erschließungsbetrag

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 Gemeinde 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 Vorleistungsbescheid 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 Erschließungsanlagen 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 Billigkeitsmaßnahmen

Stellt die Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen im Einzelfall eine unbillige Härte dar, so können die Beiträge gestundet, ermäßigt, niedergeschlagen oder erlassen werden.

§ 15
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 17.07.1985 außer Kraft.

Neuenhaus, den 26.05.1992

S t a d t N e u e n h a u s

Itterbeck
Bürgermeister

Hoppe
Stadtdirektor