

Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
der Gemeinde Bad Nenndorf
(Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 6, 40 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.05.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf am 24.09.87 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:
1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
 - a) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite,
 2. für die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu 6 m Breite;
 3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu 27 m Breite;
 4. für Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) soweit sie Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis Nr. 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis Nr. 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. 2);
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und Nr. 4a angegebenen Maße um 50 v. H., mindestens aber um 8 m für den Bereich des Wendehammers. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündungen und Kreuzungen der Erschließungsanlagen.
- (3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für:
- a) den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,

- b) die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschl. des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Radwege,
- f) die Gehwege,
- g) die Beleuchtungseinrichtungen,
- h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
- i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage.

(4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung. Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

(5) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder den Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermitteln. Abschnitte im Sinne von Satz 2 können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z. B. Grenzen von Bebauungsplangebieten, Umlegungsgebieten, förmlich festgelegten Sanierungsgebieten) gebildet werden.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das

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

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach der mit einem Nutzungsfaktor entsprechend der Ausnutzbarkeit vervielfachten Grundstücksfläche verteilt.

„(2) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken, die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, die gesamte Fläche, wenn für das Grundstück im Bebauungsplan bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist,
2. bei Grundstücken, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder innerhalb des Geltungsbereiches einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, die gesamte Fläche, wenn sie baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen,
3. bei Grundstücken, deren Fläche wegen ihrer Tiefe über die in Nr. 1 oder 2 genannten Bereiche hinausgeht, die Flächen innerhalb der in Nr. 1 und 2 genannten Bereiche,
4. bei Grundstücken, deren Fläche teilweise in den in Nr. 2 genannten Bereichen und wegen ihrer Tiefe teilweise im Außenbereich (§. 35 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der jeweiligen Straßengrenze und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen,
5. bei Grundstücken in den Fällen der Nr. 3 und 4, die über die sich ergebenden Grenzen bebaut oder gewerblich genutzt sind, zusätzlich die Fläche der übergreifenden Nutzung.“

(3) Der Nutzungsfaktor bestimmt sich nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Er beträgt:

- | | |
|------------------------------------------------|-------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit | 1 |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,25 |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,5 |
| 4. bei vier- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 1,75. |

(4) 1. Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Setzt der Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse nicht fest und ist eine Baumassenzahl festgesetzt, gilt als zulässige Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, aufgerundet auf ganze Zahlen.

2. In unbeplanten Gebieten und in Gebieten, für die ein Bebauungsplan die Zahl der

Vollgeschosse oder eine Baumassenzahl nicht festsetzt, ist

- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen
- b) bei unbebauten, aber baulich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend. Ist eine Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss angerechnet.

3.1 Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze oder eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl der Geschosse.

3.2 Ist im Einzelfall eine größere Zahl von Vollgeschossen zugelassen oder vorhanden als im Bebauungsplan festgesetzt, ist diese zugrunde zu legen.

3.3 Der Nutzungsfaktor für Grundstücke, die nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden oder nutzbar sind (z.B. Sportplätze und Friedhöfe) beträgt 0,5.

(5) Die in Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren sind um 0,25 zu erhöhen:

a) bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan die Festsetzung als Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet enthält sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell oder überwiegend für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden,

b) bei ungenutzten, aber baulich oder sonstig nutzbaren Grundstücken in nicht beplanten Gebieten, wenn eine gewerbliche oder industrielle Nutzung oder eine Nutzung für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude auf Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhanden ist.

(6) 1. Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage der gleichen Art (§ 2 Abs. 1 Nrn. 1 bis 4') in der vollständigen Erschließungslast der Gemeinde erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur zur Hälfte in die Verteilung einzubeziehen.

2. Ist ein Grundstück im Sinne von Nr. 1 größer als 900 m², so beschränkt sich die Ermäßigung auf eine Teilfläche von 900 m².

3. Bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) sind mehrfach erschlossene Grundstücke bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen."

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Entwässerungsanlagen,
4. die Beleuchtungsanlagen,
5. die Fahrbahn,
6. die Radwege,
7. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
8. die Parkflächen,
9. die Grünanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Straßen, Wege, Plätze, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) die Gemeinde Eigentümerin der Erschließungsanlagen ist,
 - b) sie mit Unterbau und Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise versehen sind,
 - b) sie mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen versehen sind.
- (1) Die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie mit Beleuchtungseinrichtungen versehen sind und die Voraussetzungen des Absatzes 1, Buchstabe a und b, erfüllt sind.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist und die Anlagen gärtnerisch gestaltet sind.

§ 8a

Abweichende Festsetzung von Merkmalen der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

Die Straßen Junkerhof, Lilienweg, Tulpenweg und Nelkenweg sind endgültig hergestellt, wenn

- a) die Gemeinde Eigentümerin der Erschließungsanlagen ist,
- b) sie mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen versehen sind,
- c) die Fahrbahn mit Unterbau und Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise versehen ist.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwandes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10

Vorausleistungen

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem

Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 des BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Bad Nenndorf, 01.10.87

Gemeinde Bad Nenndorf

Möllmann
Gemeindedirektor

Brandes
Bürgermeister

Die vorstehende Satzung wurde im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 4.11.1987, Nr. 27 veröffentlicht und trat am 5.10.1987 in Kraft.

Die 1. Änderungssatzung wurde im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 6.8.1997, Nr. 17 veröffentlicht und trat am 7.8.1997 in Kraft.

Die 2. Änderungssatzung wurde im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 4.7.2001, Nr. 14 veröffentlicht und trat am 5.7.2001 in Kraft.