



Satzung

der Gemeinde Neu Wulmstorf über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch - Erschließungsbeitragssatzung -

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2413) i.V.m. den §§ 6, 40 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. 16/1996 S. 383) in der z.Zt. geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Neu Wulmstorf in seiner Sitzung am 25.11.2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Neu Wulmstorf Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig im Sinne des § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der Erschließungsaufwand
1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
 - a) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer durchschnittlichen Breite von 25 m, wenn eine entsprechende Nutzung auf beiden Straßenseiten,

bis zu einer durchschnittlichen Breite von 17,50 m, wenn eine entsprechende Nutzung nur auf einer Straßenseite zulässig ist,
 - b) in allen übrigen Gebieten bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu einer durchschnittlichen Breite von 15 m , bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer durchschnittlichen Breite von 10 m ;
 2. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze mit deren Straßenanlagen bis zu den unter Ziff. 1 bestimmten Ausbaubreiten;
 3. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer durchschnittlichen Breite von 5 m;

4. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB) bis zu einer durchschnittlichen Breite von 22 m ;
 5. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i.S. von Ziff. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von durchschnittlich 5 m;
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1, 2 und 4 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. 2 findet Anwendung.
 6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i.S. von Ziff. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von durchschnittlich 4 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1, 2 und 4 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. 2 findet keine Anwendung
- (2) Die in Abs. 1 Ziff. 1 bis 3 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Rand- und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die in Abs. 1 Ziff. 5 und 6 genannten Parkflächen und Grünanlagen.
- (3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Ziff. 1, 2 und 4 angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber auf 16 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- Erschließt eine Erschließungsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 angegebenen Breiten.
- (4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlage,
 2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlage,
 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 Radwege,
 6. die Gehwege,
 7. die Beleuchtungseinrichtungen,
 8. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 9. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 10. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 11. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (5) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Grundvermögen bereitgestellten Grundflächen im Zeitpunkt der Bereitstellung sowie die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (6) Unberührt bleiben Vorschriften oder Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer spezifischen Zweckbestimmung Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

Abweichend davon sind Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung von Regenwässern der Grundstücke dienen, dem Erschließungsaufwand mit 50 v.H. zuzurechnen.

- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Abweichend von Satz 1 kann die Gemeinde 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.

Die Entscheidung über die Bildung von Abschnitten oder die gemeinsame Aufwandsermittlung sowie über die Anwendung der Kostenspaltung (§ 8) trifft der Rat im Einzelfall.

§ 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 erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art (Abs. 3 u. 4) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche wird zugrunde gelegt
 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht,
 2. bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht,
 3. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält
 - a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m,
 - b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m,
 - c) bei Grundstücken deren Bebauung oder gewerbliche Nutzung die durch die Tiefenbegrenzung gebildete Linie überschreitet, zusätzlich die Grundstückstiefe, die der Bebauungsgrenze zuzüglich des Grenzabstandes nach § 7 NBauO oder der Grenze der gewerblichen Nutzung entspricht.

4. bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan sonstige Nutzung ohne Bebauung (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) festgesetzt ist oder die tatsächlich so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.
- (3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:
- | | | |
|--|----------------|------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist: | Faktor: | 1,00 |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | | 1,25 |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | | 1,50 |
| 4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | | 1,75 |
| 5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | | 2,00 |
- (4)
1. 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 Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
 2. Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
 3. 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 jeweils die höhere Geschoszahl anzusetzen.
 4. Grundstücke, für die im Bebauungsplan sonstige Nutzung ohne Bebauung (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) festgesetzt ist oder die tatsächlich so genutzt werden, erhalten den Faktor 0,5.
 5. In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
 - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
 6. Ist eine Geschossflächenzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks ein Vollgeschoss gerechnet.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, in denen Aufenthaltsräume wegen der erforderlichen lichten Höhe nicht möglich sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt.

7. Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer gewerblich oder in gleichartiger Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus-, Arzt-, Altenheim- und Schulgebäuden) genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie für die Grundstücke die gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzt werden, die in Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren um 1/3 zu erhöhen.

Dies gilt nicht für die Abrechnung von Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 5 b.

Gemischt genutzte Grundstücke gelten als gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzt, wenn diese Nutzung gegenüber der Wohnnutzung mehr als 1/3 beträgt.

§ 7 Mehrfache Erschließung

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 diese Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht
 1. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gewerblich oder in gleichartiger Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzt werden.
 2. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen;
 3. für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.
- (3) Soweit die Ermäßigung nach Abs. 1 dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht, ist der Betrag, der zu einer Erhöhung von mehr als 50 % führt, zusätzlich auf die Eckgrundstücke zu verteilen.
- (4) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- (5) Grundstücken, die sowohl von einer Gemeindestraße als auch von einer klassifizierten Straße erschlossen werden, ist bei der Abrechnung der Gemeindestraße

eine Vergünstigung nach Abs. 1 nur auf die Teileinrichtungen (z.B. Gehwege oder Beleuchtungseinrichtungen) zu gewähren, für die auch bei der klassifizierten Straße eine Beitragspflicht entstehen könnte.

§ 8 Kostenspaltung

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbständig erhoben werden für
1. den Grunderwerb,
 2. die Freilegung,
 3. die Fahrbahn,
 4. die Radwege,
 5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
 6. die Parkflächen,
 7. die Grünanlagen,
 8. die Beleuchtungsanlagen,
 9. die Entwässerungsanlagen.
- (2) Sobald die Teilmaßnahme abgeschlossen ist, können Teil-Erschließungsbeiträge erhoben werden.

§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen sind endgültig hergestellt, wenn
1. sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen;
 2. die Gemeinde Eigentümerin dieser Fläche ist;
 3. die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden und funktionsfähig sind.

Dabei sind hergestellt

1. die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Pflaster, bituminösem Material oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist und mit den erforderlichen Rinnen, Randsteinen, Böschungen und Stützmauern versehen ist;

2. die Geh- und Radwege, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und eine Befestigung mit Platten, Pflaster, bituminösem Material oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben;
 3. Mischflächen im Sinne des § 42 Abs. 4 a StVO, wenn sie entsprechend Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 hergestellt sind;
 4. die Entwässerungsanlagen, wenn die zur Aufnahme des Oberflächenwassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind, oder eine Seitenraumversickerung nach neuzeitlicher Bauweise eingerichtet ist;
 5. die Beleuchtungseinrichtungen, wenn sie eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern aufweisen;
 6. Parkflächen im Sinne des § 2 Abs. 1 Ziff. 5 a, wenn sie eine Befestigung aus Pflaster, bituminösem Material oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben;
 7. Grünflächen im Sinne des § 2 Abs. 1 Ziff. 6 a; wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (2) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) sowie selbständige Parkflächen und Grünanlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Ziff. 5 b sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz haben, die Gemeinde Eigentümerin dieser Flächen ist und
1. die nicht befahrbaren Verkehrsanlagen sowie die Parkflächen entsprechend Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 hergestellt und die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen entsprechend Abs. 1 Satz 2 Ziff. 4 und 5 vorhanden sind;
 2. die Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Ist es im Einzelfall erforderlich, von den in Abs. 1 und 2 genannten Merkmalen der endgültigen Herstellung abzuweichen, so erlässt die Gemeinde eine Satzung, die Art und Umfang der Abweichung bestimmt.

§ 10 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11 Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung durch Vertrag vereinbart werden.
- (2) Zur Feststellung des Ablösungsbeitrages ist der für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage entstehende Aufwand anhand der Kosten für vergleichbare Erschließungsanlagen in der Gemeinde Neu Wulmstorf zu ermitteln und nach Maßgabe des § 6 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.
- (3) Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§13 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.01.2005 in Kraft.
- (2) Im gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 14.12.1978, zuletzt geändert durch Satzung vom 06.12.1990, außer Kraft.

Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht worden ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Neu Wulmstorf, den 25.11.2004

L.S.

Günter Schadwinkel
Bürgermeister

Vorstehende Satzung wurde am 16.12.2004 im "Amtsblatt für den Landkreis Harburg" Nr. 48 öffentlich bekannt gemacht.
