

Satzung

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Nordenham

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit §§ 10, 58 und 111 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBL. S. 576) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Nordenham folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Nordenham 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 nutzenden 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 Kinderspielflächen, soweit sie Bestandteil der in den Nrn. 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 und Wege zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten 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 im Baugebiet 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 18 m,
 - c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m,wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
3. Straßen und Wege im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet 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 im Sinne von Nrn. 1 bis 3 und Nr. 5 gehören, bis zu einer Breite von 6 m und bei Anlagen nach Nr. 4 bis zu einer Breite von 2 m;
7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 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 Nr. 5 wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
 - (2) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, bei nicht befahrbaren Verkehrsanlagen die befestigten Flächen, nicht dagegen die Parkflächen und Grünanlagen.
 - (3) 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.
 - (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmau-

ern sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.

(5) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.

(6) 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

Ermittlungen des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 5

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Abschnitte einer Erschließungsanlage können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z. B. Grenzen von Bebauungsplangebieten, Umlegungsgebieten, förmlich festgelegten Sanierungsgebieten) gebildet werden. Für mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

(2) Die Abschnittsbildung sowie die Zusammenfassung des Erschließungsaufwandes für mehrere Erschließungsanlagen erfordern einen Ratsbeschluß.

§ 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.

...

(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 über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
3. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die, die nicht unter Nr. 5 fallen, die Gesamtfläche des 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;
4. bei Grundstücken, die über die sich nach Nrn. 1 - 3 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Nr. 3 der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;
5. 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 Nr. 5 genannten Grundstücken wird nur die Grundstücksfläche nach Abs. 2 berücksichtigt.

Bei bebauten oder bebaubaren und bei gewerblich genutzten oder gewerblich nutzbaren Grundstücken werden 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 Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,20 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoß gerechnet.

(4) Die nach Abs. 2 und Abs. 3 ermittelte Grundstücksfläche wird vervielfacht

1. mit 0,5, wenn das Grundstück nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar ist oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt wird,

...

2. mit 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4

und § 4 a 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. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird,

3. mit 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Kerngebietes (§ 7 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt,
4. mit 2,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Industriegebietes (§ 9 BauNVO) liegt,
5. die vorstehende Regelung zu Nrn. 2 - 4 gilt nicht für die Abrechnung von selbständigen Grünanlagen.

(5) Als Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 3 S. 2 gilt

1. soweit ein Bebauungsplan besteht, die darin festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse,
2. bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt ist, sondern nur eine Baumassenzahl angegeben ist, gilt als Zahl der Vollgeschosse 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 gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoß,
5. bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen,
6. die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse, wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach Nrn. 1 - 5 überschritten wird,
7. soweit kein Bebauungsplan besteht oder in dem Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Baumassenzahl nicht bestimmt sind, bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, bei unbebauten, jedoch bebaubaren Grundstücken die überwiegende Zahl der vorhandenen Vollgeschosse auf den in der näheren Umgebung gelegenen Grundstücken.

Dabei gelten bei industriell genutzten oder industriell nutzbaren Grundstücken , die bebaut oder bebaubar sind, je angefangene 2,80 m tatsächliche oder zulässige Gebäudehöhe als ein Vollgeschoß,

8. bei Grundstücken, die mit einem Kirchengebäude bebaut sind, wird das Kirchengebäude als eingeschossiges Gebäude behandelt.

§ 8

Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen

(1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 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 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Ist die nach § 7 Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche größer als 900 m², so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 m².

(3) Abs. 2 gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage i. S. von § 127 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 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) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen.

(5) 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 2/3 in Ansatz gebracht, wenn Beiträge für weitere Anlagen erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

§ 9

Kostenspaltung

(1) 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 Rad- und Gehwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,

...

4. die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,
5. die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen,
6. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,

7. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
8. die Herstellung der Parkflächen,
9. die Herstellung der Grünanlagen.

(2) Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Rat der Stadt durch Ratsbeschluß.

§ 10

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen sind endgültig hergestellt, wenn

1. sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,
2. die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist,
3. die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

(2) Dabei sind hergestellt

1. die Fahrbahn, wenn sie einen funktionsgerechten Unterbau hat, der neuzeitlichen Anforderungen entspricht und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist,
2. die Bürgersteige, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben, wobei bei Wohnwegen auf die Anlegung erhöhter Bürgersteige oder deren Befestigung verzichtet werden kann,
3. die nicht befahrbare Verkehrsanlage, wenn sie einen funktionsgerechten Unterbau hat, der neuzeitlichen Anforderungen entspricht und eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist,
4. die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind,
5. die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine 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 Fläche ist und

1. die Parkflächen die in Abs. 2 Nrn. 1, 4 und 5 aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
2. die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Die Merkmale der endgültigen Herstellung für die erstmalige Herstellung von verkehrsberuhigten Wohnstraßen werden durch eine gesonderte Satzung im Einzelfall geregelt.

(5) Durch gesonderte Satzung können im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 - 3 festgelegt werden.

§ 11 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gem. § 2 Nr. 5 werden durch eine gesonderte Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 12 Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag

(1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, kann die Stadt (Verwaltungsausschuß, Stadtrat) 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 Vorausleistungen sollen die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Das Recht der Stadt auf Erhebung des Erschließungsbeitrages bleibt unberührt. Die Vorausleistungen sind jedoch mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Die Vorausleistungen werden durch einen 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 rückwirkend am 01. Juli 1987 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 10. März 1981 außer Kraft.

Nordenham, den 29. September 1987

Stadt Nordenham

Ede
Bürgermeister

Dr. Knippert
Stadtdirektor

Änderungssatzungen veröffentlicht im **Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch**:

am	Heft Nr.	Seiten	Inkraft treten	Betreff	Auflage
09.01.2015	1	4	01.01.2015	§ 4	1. Änderung