

## Satzung der Gemeinde Soltendieck über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund der §§ 6, 40 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22. Juni 1982 (Nds. GV Bl. S. 229) in der jeweils geltenden Fassung und des § 132 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Soltendieck in seiner Sitzung am 29. September 1983 folgende Satzung beschlossen.

### § 1

#### Erhebung des Erschließungsbeitrages

Für Deckung eines anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Soltendieck entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes 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 zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen;
- (3) Öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
- (4) Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete;
- (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 für
  1. Öffentliche Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten mit einer zulässigen Bebauung von
    - a) bis zu 2 Geschossen bis zu einer Breite von 18 Metern,
    - b) über 2 Geschossen bis zu 4 Geschossen bis zu einer Breite von 24 Metern,
    - c) über 4 Geschossen bis zu einer Breite von 32 Metern, wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;
  2. Öffentliche Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten mit einer zulässigen Bebauung von
    - a) bis zu 2 Geschossen bis zu einer Breite von 12 Metern.
    - b) über 2 Geschossen bis zu 4 Geschossen bis zu einer Breite von 18 Metern,
    - c) über 4 Geschossen bis zu einer Breite von 34 Metern, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
  3. Öffentliche Straßen, Wege und Plätze im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet bis zu einer Breite von 32 Metern, wenn sie beidseitig und bis zu 24 Metern, wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind;
  4. Öffentliche Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG) bis zu einer Breite von 34 Metern;
  5. Öffentliche Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 4 gehören, bis zu einer Breite von 6 Metern
  6. Öffentliche Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 4 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;
  7. Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete bis zu 10 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 4 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, 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 Straßenachse geteilt wird.
- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht 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) 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 Meter.

### § 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 einschl. des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen und Vertiefungen,
  - d) die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine,
  - e) die Radfahrwege mit Schutzstreifen,
  - f) die Gehwege,
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) die Entwässerung der Erschließungsanlagen,
  - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - j) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
  - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
  - l) die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
  - m) die Herrichtung der Grünanlagen
  - n) die Herrichtung des Kinderspielplatzes und seine Ausstattung mit Spielgeräten,
  - o) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen 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 (Bundesfernstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.
- (3) 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 Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde 10 v. H.

### § 7

#### Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 6) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder durch die zusammengefaßten Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen.
- (2) als Grundstücksfläche gilt
  - a) bei Grundstücken, die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, die gesamte Fläche, wenn für das Grundstück im B-Plan bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
  - b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des B-Planes hinausreichen, die Fläche im Bereich des B-Planes, wenn für diese darin bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
  - c) bei Grundstücken, für die kein B-Plan besteht, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 Metern 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 Grundstückseite und einer im Abstand von 50 Metern dazu verlaufenden Parallelen;
  - d) bei Grundstücken, die über die sich nach zu a) bis c) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von c) der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstückseite und einer Parallelen hierzu, die in eine Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;
  - e) bei Grundstücken, für die im B-Plan sonstige Nutzung ohne Bebauung (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) festgesetzt ist oder die tatsächlich so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.
- (3) Bei den in Abs. 2 e) 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 landesrechtlicher Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist eine Geschosßzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,30 Meter Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoß gerechnet.

- (4) Die nach Abs. 2 und Abs. 3 ermittelte Grundstücksfläche wird vervielfacht,
- mit 0,3, wenn für das Grundstück nur eine sonstige Nutzung ohne Bebauung zulässig ist oder das Grundstück tatsächlich so genutzt wird, (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten);
  - mit 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BBauG) oder durch B-Plan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4, § 4a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) überwiegend gewerblich genutzt wird;
  - mit 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BBauG) oder durch B-Plan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Kerngebietes (§ 7 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt;
  - mit 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BBauG) oder durch B-Plan ausgewiesenen Industriegebietes (§ 9 BauNVO) liegt.

- (5) Als Zahl der Vollgeschoße nach Abs. 3 Satz 2 gilt,
- soweit ein B-Plan besteht, die darin festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschoße;
  - bei Grundstücken, für die im B-Plan 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;
  - bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoß;
  - bei Grundstücken, für die im B-Plan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoß;
  - bei Grundstücken, für die im B-Plan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von 2 Vollgeschoßen;
  - die Zahl der tatsächlichen Vollgeschoße, wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschoße nach a) bis e) überschritten wird;
  - soweit kein B-Plan besteht oder in einem B-Plan 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 denen 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 tatsächlich oder zulässige Gebäudehöhe als ein Vollgeschoß.

#### § 8

##### Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen

- Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBauG erschlossen werden, sind — sofern diese Erschließungsanlage nicht zu einer Einheit gem. § 130 Abs. 2 Satz 2 BBauG zusammengefaßt sind — zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- 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 beitragspflichtigen Erschließungsanlagen nur zu  $\frac{1}{2}$  in Ansatz gebracht. Ist die nach § 7 Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche größer als 900 m<sup>2</sup>, so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 m<sup>2</sup>.
- Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBauG erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach geltendem Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

#### § 9

##### Kostenspaltung

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

- den Erwerb der Erschließungsflächen,
- die Freilegung der Erschließungsflächen,
- die Herstellung der Straßen und Wege ohne Moped-, Rad- und Gehwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
- die Herstellung der Gehwege oder einen von ihnen,
- die Herstellung der Mopedwege oder einen von ihnen,
- die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder einen von ihnen,
- die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
- die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
- die Herstellung der Parkflächen,
- die Herstellung der Grünanlagen.

#### § 10

##### Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen sind endgültig hergestellt, wenn
  - sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,
  - die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist,
  - die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.
 Dabei sind hergestellt:
  - die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist,
  - die Gehwege, 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 einfachen Wohnwegen auf die Anlegung erhöhte Bürgersteige oder deren Befestigung verzichtet werden kann.

- die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind,
  - die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepaßte Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.
- (2) Park- und Grünflächen und Kinderspielplätze sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben, die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist und
- die Parkflächen, die die in Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b), c) und d) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
  - die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind,
  - die Kinderspielplätze mit Spielgeräten ausgestattet sind.
- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 und Abs. 2 festlegen.

#### § 10a

##### Immissionsschutzanlagen

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

#### § 11

##### Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag

- Werden Bauvorhaben auf Grundstücken genehmigt, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, so kann die Gemeinde eine Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag verlangen.
- Die Vorausleistung soll die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie läßt das Recht der Gemeinde auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt, ist jedoch auf den endgültigen Beitrag anzurechnen. Die Vorausleistung wird durch einen Vorausleistungsbescheid erhoben.

#### § 12

##### 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.

#### § 13

Stellt die Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen im Einzelfall eine unbillige Härte dar, so können die Beiträge gestundet, ermäßigt, niedergeschlagen oder erlassen werden. Über Ermäßigung, Niederschlagung und Erlaß entscheidet der Verwaltungsausschuß der Gemeinde.

#### § 14

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 15. Juli 1973 außer Kraft.

#### GEMEINDE SOLTENDIECK

(Siegel)

Heinr. Prange  
Bürgermeister

Eckert  
Gemeindedirektor