der Stadt Norden über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

(Erschließungsbeitragssatzung – EBS –)

Der Rat der Stadt Norden hat aufgrund § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434) in Verbindung mit § 132 und § 133 Absatz 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), am 14. Juni 2016 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeitrages

Die Stadt erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach Maßgabe der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in

bis zu einer Breite von

a) Wochenendhaus- und Kleingartengebieten	7,0 m
b) Kleinsiedlungsgebieten bei einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m 8,0 m
c) Wohngebieten, Dorf-, Misch-, Ferienhaus und Campingplatzgebieten bei einseitiger Bebaubarkeit	24,0 m 18,0 m
d) Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten	30,0 m

2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 6 m,

3. die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 bis zu einer Breite von 27 m,

4. Parkflächen und Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

a) soweit sie Bestandteil der in Nummer 1 bis Nummer 3 genannten Verkehrsanlagen sind (unselbständige Parkflächen und Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von jeweils 5 m,

b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nummer 1 bis Nummer 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen und Grünanlagen), jeweils bis zu 15 vom Hundert aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen

5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) bis zu dem in einer ergänzenden Satzung gemäß § 12 zu regelnden Umfang.

(2) Werden durch eine Erschließungsanlage im Sinne von Absatz 1 Nummer 1 unterschiedliche Baugebiete erschlossen, gilt die größte Breite. Endet sie als Sackgasse, vergrößern sich für den Bereich der Wendeanlage die in Absatz 1 genannten Breiten um 50 vom Hundert, mindestens aber um 10 m. Entsprechendes gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Anlagen.

(3) Die in Absatz 1 Nummern 1 und 3 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht aber unselbständige Parkflächen und Grünanlagen; die in Absatz 1 Nummer 2 genannte Breite umfasst nicht unselbständige Grünanlagen. Die Breiten sind Durchschnittsbreiten und 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.

§ 3

Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für

- a) den Erwerb der Grundflächen für Erschließungsanlagen,
 - b) die Freilegung der Grundflächen für Erschließungsanlagen,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßen- oder Wegekörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung der
 - aa) Rinnen und Randsteine,
 - bb) Gehwege,
 - cc) Radwege,
 - dd) kombinierten Geh- und Radwege,
 - ee) Mischflächen (§ 10 Satz 2),
 - ff) Seiten-, Trenn-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
 - gg) Beleuchtungseinrichtungen,
 - hh) Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - ii) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - e) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - g) die Herstellung der Parkflächen,
 - h) die Herstellung der Grünanlagen,
 - i) die Herstellung der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
 - j) die Fremdfinanzierung,
 - k) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
 - l) die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung.
- (2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch
- a) den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung, im Fall einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Absatz 1 Satz 1 BauGB auch den Wert nach § 68 Absatz 1 Nummer 4 BauGB,
 - b) die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2 und § 3) wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend davon den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.

§ 5

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt 10 vom Hundert.

§ 6

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet (berücksichtigungspflichtige Grundstücke). Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder werden die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen

gemeinsam abgerechnet, so bilden die von diesem Abschnitt oder diesen Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet. In Fällen der Eigentümeridentität von Anlieger- und Hinterliegergrundstück zählen gefangene Hinterliegergrundstücke in der Regel zu den erschlossenen Grundstücken, nicht gefangene Hinterliegergrundstücke dagegen in der Regel nicht; gefangen ist ein Hinterliegergrundstück, wenn es ausschließlich über das Anliegergrundstück eine Verbindung zum städtischen Verkehrsnetz hat.

§ 7

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) verteilt. Die Verteilung des Aufwands auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der Grundstücksfläche mit den nach § 8 maßgeblichen Nutzungsfaktoren ergeben.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich die gesamte Fläche des Buchgrundstücks. Abweichend davon gilt als Grundstücksfläche
 1. bei Grundstücken, die teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB und mit der Restfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder der Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB,
 2. bei Grundstücken, die nicht unter Absatz 3 fallen, für die weder ein Bebauungsplan noch eine Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) und mit der Restfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft,
 3. bei Grundstücken, die über die sich nach Nummer 1 und Nummer 2 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht.
- (3) Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nummern 2 und 3 BauGB nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. als Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) so genutzt werden, gilt als Grundstücksfläche die gesamte Fläche des Buchgrundstücks.

§ 8

Nutzungsfaktoren

- (1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschoss alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je vollendete 3,50 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt.
- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt jeweils bezogen auf die in § 7 Absatz 2 bestimmten Flächen
 1. bei Grundstücken, die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummern 2 und 3 liegen,
 - a) die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
 - b) für die statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO und in allen anderen Baugebieten die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;
 - c) für die weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei bei einer Bruchzahl bis 0,49 abgerundet und bei einer Bruchzahl ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;
 - d) auf denen nur Garagen, Stellplätze oder eine Tiefgarage errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;
 - e) für die gewerbliche Nutzung ohne Bebauung oder mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;
 - f) für die industrielle Nutzung ohne Bebauung oder mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen;
 - g) für die weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen oder die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Buchst.a bis c;
 2. bei Grundstücken, auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nummer 1 Buchst. a bzw. Buchst. d bis g oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nummer 1 Buchst. b bzw. Buchst. c überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte

nach Nummer 1 Buchst. b bzw. Buchst. c;

3. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und eine Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB keine Festsetzungen der in Nummer 1 bezeichneten Art enthält, die aber ganz oder teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Abs. 1 BauGB) liegen, wenn sie

a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,

b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

(4) Der sich aus Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit

1. 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiets (§ 3, § 4 und § 4a BauNVO), Dorfgebiets (§ 5 BauNVO), Mischgebiets (§ 6 BauNVO) oder Sondergebiets im Sinne von § 10 BauNVO oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebiets zu mehr als einem Drittel gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird. Ob ein Grundstück in dieser Weise genutzt wird, bestimmt sich nach dem Verhältnis, in dem die Nutzungen der tatsächlichen Geschossflächen zueinander stehen; hat die gewerbliche Nutzung des Gebäudes nur untergeordnete Bedeutung und bezieht sie sich überwiegend auf die Grundstücksfläche (z. B. Fuhrunternehmen, Betriebe mit großen Lagerflächen u.a.), ist anstelle der Geschossflächen von den Grundstücksflächen auszugehen;

2. 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebiets (§ 7 BauNVO), Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO), Industriegebiets (§ 9 BauNVO) oder Sondergebiets im Sinne von § 11 BauNVO liegt.

Bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands für selbständige Grünanlagen (§ 127 Absatz 2 Nummer 4 BauGB) findet eine Erhöhung nach Satz 1 nicht statt. Im Fall von Satz 1 Nummer 2 ist der Nutzungsfaktor stattdessen um 50 vom Hundert zu ermäßigen.

(5) Bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind oder innerhalb des unbeplanten Innenbereichs so genutzt werden (§ 7 Abs. 3), beträgt der Nutzungsfaktor 0,5.

§ 9

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Grundstücke, die durch mehrere, nicht zur gemeinsamen Aufwandsermittlung nach § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB zusammengefasste beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nummer 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder dieser Anlagen beitragspflichtig.
- (2) Sind solche Grundstücke nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur für Wohnzwecke bestimmt oder werden sie außerhalb von Bebauungsplangebieten nur für Wohnzwecke genutzt, so wird die zu berücksichtigende Nutzfläche (§ 7 Abs. 1 Satz 2) zu Lasten der übrigen Beitragspflichtigen bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.
- (3) Die vorstehende Ermäßigungsregelung gilt nicht, wenn
 1. für das Grundstück § 8 Absatz 4 Satz 1 anzuwenden ist;
 2. Erschließungsbeiträge für die weitere Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Absatz 2 Nummer 1 BauGB nach geltendem Recht nicht erhoben worden sind und nicht erhoben werden.
- (4) Werden Grundstücke durch öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) oder durch Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die zu berücksichtigende Nutzfläche (§ 7 Abs. 1 Satz 2) bei der Abrechnung jeder dieser Erschließungsanlagen nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.

§ 10

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahnen,
4. die Radwege zusammen oder einzeln,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die kombinierten Geh- und Radwege zusammen oder einzeln,
7. die unselbständigen Parkflächen,
8. die unselbständigen Grünanlagen,
9. die Mischflächen,
10. die Entwässerungseinrichtungen,
11. die Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Mischflächen im Sinne von Nummer 9 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nummern 3 bis 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 11

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), die Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und die Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
 - b) sie über Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.
- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile dieser Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
 - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind;
- (3) Endgültig hergestellt sind
 - a) Entwässerungseinrichtungen, wenn die Straßenrinnen, die Straßenabläufe oder die sonst zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen
 - b) Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Erschließungsanlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpernbetriebsfertig angelegt sind.
- (4) Selbständige Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 12

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) werden Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung und die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 13

Entstehung der sachlichen Beitragspflichten

- (1) Die sachlichen Beitragspflichten entstehen mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, im Falle der Abschnittsbildung mit der endgültigen Herstellung des Abschnitts und im Falle der Erschließungseinheit mit der endgültigen Herstellung aller die Einheit bildenden Erschließungsanlagen.
- (2) In den Fällen der Kostenspaltung entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbeitrag gedeckt werden soll, und der Anordnung der Kostenspaltung.
- (3) Im Fall des § 128 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit der Übernahme durch die Stadt.

§14

Vorausleistungen

Für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags erhoben werden.

§ 15

Beitragspflichtiger

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall von Absatz 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Fall von Absatz 1 Satz 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

§ 16

Beitragsbescheid und Fälligkeit

- (1) Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.
- (2) Die festgesetzten Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids fällig.

§ 17

Ablösung des Erschließungsbeitrags

- (1) In Fällen, in denen die sachliche Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrags durch Vertrag vereinbart werden. Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand anhand von Kostenvorschlägen oder, falls noch nicht vorhanden, anhand der Kosten vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch die Zahlung des Ablösebetrags wird die Beitragspflicht abgegolten.
- (3) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich im Rahmen einer Beitragsabrechnung ergibt, dass der auf das betroffene Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des vereinbarten Ablösebetrags ausmacht. In einem solchen Fall ist durch schriftlichen Bescheid der Erschließungsbeitrag unter Anrechnung des gezahlten Ablösebetrags anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösebetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

§ 18

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01. Juli 2016 in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 24. Juni 1987 außer Kraft.

Norden, den 14. Juni 2016

- Schlag -
Bürgermeisterin

der Stadt Norden

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

(Erschließungsbeitragssatzung) – EBS –

Aufgrund des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in Verbindung mit den §§ 6 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 24. Juni 1987 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art der Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen sind:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten 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. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind,
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 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 im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

§ 3

Umfang der Erschließungsanlage

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
 1. die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege (einschließlich Wohnstraßen)
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite,
 2. die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 25 m Breite,
 3. Sammelstraßen (§ 127 (2) Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 25 m,
 4. befahrbare anbaufähige öffentliche Wege sowie Ladenstraßen in voller Breite,
 5. Fahrzeugparkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 gehören, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 6. Fahrzeugparkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb des Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Summe der nach § 8 innerhalb des jeweiligen Abrechnungsgebietes zulässigen Geschossflächen,
 7. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) in voller Breite.
- (2) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die Fahrzeugparkflächen und Grünanlagen,
- (3) Der Umfang der Erschließungsanlagen gemäß Abs. 1 richtet sich nach deren Durchschnittsbreiten, sie werden ermittelt, indem die Flächen 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) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 100 v. H.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Zu dem Erschließungsaufwand gehören die Kosten für:

- a) den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlage (einschließlich der Erwerbsnebenkosten),
- b) die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlage,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen sowie die Randsteine,
- e) die Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
- f) die Rad- und Mopedwege mit Schutzstreifen,
- g) die Bürgersteige bzw. Gehwege,
- h) die Wohnwege und die nicht befahrbaren Verkehrsanlagen,
- i) die Beleuchtungseinrichtungen,
- j) die Entwässerung der Erschließungsanlage,
- k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- l) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- m) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- n) die Herrichtung der Grünanlagen,
- o) Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

(2) Der beitragspflichtige Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(3) Für Plätze, Wege und Fahrzeugparkflächen gelten die Absätze 1 und 2 sinngemäß.

(4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 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.

§ 5

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

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

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

(3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 3 (1) Nr. 3), für Fahrzeugparkflächen i. S. von § 3 (1) Nr. 5 und 6 und für Grünanlagen i. S. von § 3 (1) Nr. 5 und 6 werden entsprechend den Grundsätzen des § 8 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet der Fahrzeugparkflächen oder Grünanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze nach Satz 1 abweicht; in diesem Falle werden die Fahrzeugparkflächen und Grünanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 6

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 7

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.

§ 8

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Bei gleicher zulässiger Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 6) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 7) nach den Grundstücksflächen verteilt.

(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 7) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 5 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteiles der Stadt (§ 6) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 7) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Summen aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen (Grundstücksfläche x zulässiger Geschossflächenzahl = Geschossfläche).

(3) Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sind im Bebauungsplan Grundstücke als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen, richtet sich die Geschossflächenzahl nach der im Abrechnungsgebiet oder benachbarter

Umgebung überwiegend geltenden Ausnutzungsziffer.

- (4) Ist für das Abrechnungsgebiet ein Bebauungsplan nicht oder nur teilweise vorhanden, so wird für den unbeplanten Bereich die zulässige Geschossflächenzahl,
- bei bebauten Grundstücken anhand der konkreten Bebauung des jeweiligen Grundstückes und
 - bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken nach der durchschnittlichen Bebauung der benachbarten Grundstücke i. S. des § 34 BauGB

ermittelt. Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl ausweist oder bei denen eine Bebauung nur untergeordnete Bedeutung hat oder für die eine sonstige Nutzung im Sinne von § 131 (3) BauGB zulässig ist, gilt die Geschossflächenzahl 0,25.

- (5) In den Fällen des § 33 BauGB ist die Geschossflächenzahl nach dem Stand der Planungsarbeiten anzusetzen. Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht im beplanten Bereich eine größere Geschossflächenzahl zulässig oder vorhanden, so ist diese anstelle des sich nach Abs. 2 ergebenden Berechnungswertes zugrunde zu legen.

- (6) Bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie u. Kerngebieten sowie bei anderen Grundstücken, die ganz oder überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, wird der sich nach den Absätzen 3 bis 5 ergebende Berechnungswert um 50 v. H. und bei Grundstücken, die teilweise, aber nicht überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, um 25 v. H. erhöht.

- (7) Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Vorschriften gilt:

- bei Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht;
- 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;
- wenn ein Bebauungsplan nicht besteht, oder der Bebauungsplan eine andere als bauliche Nutzung vorsieht,
 - bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m,
 - bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bei zu einer Tiefe von höchstens 50 m.

In den Fällen der Nrn. 1 – 3 ist bei darüber hinausgreifender baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstücks zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen. Die Nrn. 1 – 3 gelten auch für Grundstücke an zwei aufeinanderstoßenden Erschließungsanlagen mit einem Eckwinkel von nicht mehr als 135 ° (Eckgrundstücke) sowie für Grundstücke zwischen mehreren Erschließungsanlagen.

- (8) Eckgrundstücke sind für beide Erschließungsanlagen beitragspflichtig, wenn sie durch beide Anlagen erschlossen werden. Der Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die sich nach Abs. 1 oder 2 ergebenden Berechnungsdaten jeweils nur mit sechs Zehntel zugrunde gelegt, wenn beide Erschließungsanlagen voll in der Baulast der Stadt stehen und

- nach dem Inkrafttreten dieser Satzung hergestellt werden, oder
- für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung Beiträge für die erstmalige Herstellung entrichtet worden sind oder eine Erschließungsbeitragspflicht entstanden ist und noch nicht geltend gemacht werden kann.

Die Regel gilt für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden.

- (9) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs. 8 entsprechend, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50 m beträgt.

- (10) Die Vergünstigungsregelungen nach Abs. 8 u. 9 gelten nicht bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden.

- (11) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

§ 9

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

- den Grunderwerb,
- die Freilegung,
- die Fahrbahn,
- die Rad- bzw. Mopedwege einschl. Schutzstreifen,
- die Bürgersteige bzw. Gehwege,
- die Wohnwege, Ladenstraßen, und nicht befahrbaren Verkehrsanlagen,
- die Fahrzeugparkflächen,
- die Grünanlagen,
- die Beleuchtungsanlagen,
- die Entwässerungsanlagen,
- die Immissionsschutzanlagen.

ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge gesondert erhoben werden. § 10 (3) findet sinngemäß Anwendung.

§ 10

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege, Plätze und die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete sowie Sammelstraßen sind endgültig hergestellt, wenn
- sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße oder Sammelstraße bzw. an einen dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Weg oder Platz angeschlossen sind,
 - die Stadt Eigentümerin der Flächen ist,
 - die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.
- (2) Dabei sind hergestellt:
- die Fahrbahn, wenn sie einen ausreichenden Unterbau und eine Decke entweder aus Asphalt, Teer, Platten, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material ausweist,
 - die Bürgersteige, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und entweder eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material erhalten haben, wobei bei Ladenstraßen auf die Anlegung erhöhter Bürgersteige oder deren Befestigung verzichtet werden kann,
 - die Wohnwege, wenn sie entweder eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material erhalten haben,
 - die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind,
 - die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern betriebsfertig hergestellt ist.
- (3) Fahrzeugpark- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben, die Stadt Eigentümerin der Flächen ist und
- die Fahrzeugparkflächen die in Abs. 2 Buchst. b), d) und e) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
 - die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Den Zeitpunkt der endgültigen Herstellung gemäß Absätze 1, 2 u. 3 stellt der Rat durch Beschluss fest. Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 bis 3 festlegen. Der Beschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.
- (5) Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag

- (1) 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.
- (2) Die Vorausleistung soll die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie lässt das Recht der Stadt 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 eine Ablösung durch Vertrag vereinbart werden (gemäß § 133 (3) Satz 5 BauGB). 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 § 8 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

Die Ablösungsbestimmungen sind gesondert festzulegen.

§ 13

Übertragung der Erschließungsaufgabe

- (1) Die Stadt kann die Aufgabe der Erschließung gem. § 124 (1) BauGB durch Vertrag auf Dritte übertragen.
- (2) Die Zulässigkeit anderer Verträge, insbesondere zur Durchführung von städtebaulichen Planungen und Maßnahmen, bleibt unberührt.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Juli 1987 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 13.11.1985 außer Kraft.
Norden, den 24. Juni 1987 Bürgermeister Stadtdirektor