

Satzung
der Stadt Laatzen über die Erhebung
von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund der §§ 6, 40 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) hat der Rat der Stadt Laatzen in seiner Sitzung am 01.12.1988 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. Für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
 - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten
 - aa) mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,8, bis zu einer Breite von 14 m,
bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 10,5 m;
 - bb) mit einer Geschoßflächenzahl über 0,8 bis 1,0, bis zu einer Breite von 18 m,
bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 12,5 m;
 - cc) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0, bis zu einer Breite von 20 m,
bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 14 m;
 - b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten
 - aa) mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0, bis zu einer Breite von 20 m,
bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 14,5 m;
 - bb) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 bis 1,6, bis zu einer Breite von 23 m,
bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 16 m;

- cc) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 bis 2,0, bis zu einer Breite von 25 m,
bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 17,5 m;
 - c) in Industriegebieten bis zu einer Breite von 27 m,
bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 19 m;
 - d) in Kleinsiedlungs- und Ferienhausgebieten bis zu einer Breite von 10 m,
bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 8,5 m;
 - e) in Wochenendhausgebieten und auf Flächen für Dauerkleingärten,
bis zu einer Breite von 7 m.
2. Für die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) gemäß § 127 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB, bis zu einer Breite von 5 m.
3. Für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen gemäß § 127 Abs. 2, Ziffer 3 BauGB, bis zu einer Breite von 27 m.
4. Für zum Anbau bestimmte Plätze soweit sie nicht Bestandteil der in den Ziffern 1 und 2 genannten Breiten oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu einer Breite von 55 m.
5. Für Parkflächen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Ziffern 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m;
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Ziffern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 von Hundert aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen.
6. Für Grünanlagen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Ziffern 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Ziffern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 von Hundert aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen.
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Absatz (1), Ziffer 1, unterschiedliche Gebiete gemäß den Buchstaben a - e erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl oder Festlegung der Nutzungsart sind die Regelungen des § 6 entsprechend anzuwenden.
- (3) Die in Absatz (1) genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
- (4) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz (1) angegebenen Maße auf das 1 1/2fache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

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

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 von Hundert 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) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Stadtanteils (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Stadtanteils auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Summen der Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßflächen (Berechnungseinheit) verteilt.

Die zulässigen Geschoßflächen der einzelnen Grundstücke ergeben sich durch Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der Geschoßflächenzahl.

- (3) Die Geschoßflächenzahl ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- (4) Soweit ein im Aufstellungsverfahren befindlicher Bebauungsplan im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht bereits gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen ist, gilt Absatz (2).

- (5) Liegt ein rechtsverbindlicher oder im Aufstellungsverfahren befindlicher Bebauungsplan nicht vor, oder setzt ein Bebauungsplan oder ein im Aufstellungsverfahren befindlicher Bebauungsplan eine Geschoßflächenzahl nicht fest, so ist die nach § 17 Baunutzungsverordnung für das jeweilige Bau-

gebiet höchstzulässige Geschößflächenzahl maßgebend. Dabei wird als zulässige Anzahl der Geschosse die Geschößzahl im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung zugrunde gelegt, die nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Geschößzahl zulässig ist. Als zulässige Nutzungsart gilt die Nutzung, die nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzungsart zulässig ist, oder soweit vorhanden, die Festsetzung eines einfachen Bebauungsplanes oder eines im Aufstellungsverfahren befindlichen einfachen Bebauungsplanes.

- (6) Beplante oder unbeplante Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich sondern in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhof, Dauerkleingärten, Schwimmbad, Sportplatz) genutzt werden oder nutzbar sind, sind mit der gesamten Grundstücksfläche in die Verteilung einzubeziehen.
- (7) Für selbständige Garagen- und Einstellplatzgrundstücke, für die im Bebauungsplan keine besonderen Geschößflächenzahlen festgesetzt sind, gilt eine Geschößflächenzahl von 0,5.
- (8) Grundstücke, für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, werden so behandelt, wie Grundstücke mit einer Geschößflächenzahl von 0,6.
- (9) Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine Baumassenzahl festgesetzt ist, gilt als Geschößflächenzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5.
- (10) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschößfläche zulässig oder vorhanden und geduldet, so ist diese anstelle der sich nach Absatz (2) ergebenden Berechnungseinheiten zugrunde zu legen.
- (11) Bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, werden die nach den Bestimmungen des § 6 ermittelten Geschößflächenzahlen um 20 von Hundert erhöht.
- (12) Als Grundstücksfläche im Sinne dieses § gilt:
 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes, die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist;
 2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder er die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
 3. Beplante oder unbeplante Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich sondern in vergleichbarer Weise (z. B. als Friedhof, Dauerkleingärten, Schwimmbad, Sportplatz) genutzt werden oder nutzbar sind, werden mit der vollen Grundstücksfläche in die Berechnung einbezogen.

§ 7

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht:

1. 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;
2. wenn es sich um Erschließungsanlagen mit unterschiedlicher Funktion nach § 2 Abs. (1) handelt;
3. für Grundstücke, die zwischen 2 Erschließungsanlagen liegen, wenn der kürzeste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen 50 m übersteigt;
4. für mehrfach erschlossene Grundstücke in einer Erschließungseinheit. Diese sind bei der gemeinsamen Aufwandsermittlung und der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

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

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 Stadt im Einzelfall.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn

- ihre Flächen Eigentum der Stadt sind,
- sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz haben,
- sie die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:

1. Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

2. Gehwege mit Unterbau sowie Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
3. Entwässerungseinrichtungen mit Anschluß an die Kanalisation;
4. betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen;
5. Anlegung von Begleitgrün im Sinne des § 2 Abs. (1), Nr. 6a.

Bei gemischt nutzbaren Straßen (Kraftfahrzeug- und Fußgängerverkehr) kann die Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Gehwegen entfallen.

(2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

- ihre Flächen Eigentum der Stadt sind;
 - sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
1. Plätze entsprechend Abs. (1), Buchstaben a, c, d und e ausgebaut sind;
 2. Wege und öffentliche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen von Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen entsprechend Abs. (1), Buchstaben b, c, d und e ausgebaut sind;
 3. Radwege entsprechend Abs. (1), Buchstaben b, c, d und e ausgebaut sind;
 4. Parkflächen entsprechend Abs. (1), Buchstaben a, c, d und e ausgebaut sind;
 5. Grünanlagen gemäß § 2 Abs. (1), Nr. 6 b gärtnerisch gestaltet sind.

(3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen (1) und (2) festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschuß ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

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

§ 11

Vorausleistungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen nach § 133 Abs. (3) BauGB erheben:

1. bis zu einer angemessenen sich am tatsächlichen Aufwand orientierenden Höhe, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist;
2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. (3), Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Die Verteilung des voraussichtlich entstehenden beitragsfähigen Aufwandes erfolgt gemäß § 6. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13

Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.01.1989 in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 12.09.1983 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.

Laatzen, den 01.12.1988

gez.

H. Lecke,

Bürgermeister

gez.

Gensch,

Stadtdirektor

Die vorstehende "Satzung der Stadt Laatzen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)" wurde im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 52 vom 22.12.1988 öffentlich bekanntgemacht.

Laatzen, den 27.12.1988

Der Stadtdirektor

gez. Gensch

Gensch