

# **Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages**

## **- Erschließungsbeitragssatzung -**

### **der Stadt Salzgitter**

**vom 7. Februar 1989**

**(Amtsblatt für die Stadt Salzgitter vom 24.02.1989, S. 35)**

Der Rat der Stadt Salzgitter hat aufgrund der §§ 6 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 132 und 133 Absatz 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) in seiner Sitzung am 25. Januar 1989 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Gegenstand der Satzung**

Der Erschließungsbeitrag wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung erhoben.

## **§ 2**

Art und Umfang der beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 des Baugesetzbuches

Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

Straßen, Wege und Plätze - ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten - zur Erschließung von Grundstücken

mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,8 bis zu einer Breite von 16,50 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und bis zu einer Breite von 13,00 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.

mit einer Geschoßflächenzahl über 0,8 bis 1,2 bis zu einer Breite von 24,00 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und bis zu einer Breite von 17,50 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.

mit einer Geschoßflächenzahl über 1,2 bis zu einer Breite von 30,00 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und bis zu einer Breite von 22,00 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.

Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer Breite von 32,00 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig und bis zu einer Breite von 25,00 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist;

mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen bis zu einer Breite von 5,00 m;

Sammelstraßen bis zu einer Breite von 34,00 m;

Parkflächen bis zu einer Fläche von 10 v.H. der nach § 5 ermittelten Geschoßflächen der erschlossenen Grundstücke;

Grünanlagen bis zu einer Fläche von 25 v.H. der nach § 5 ermittelten Geschoßflächen der erschlossenen Grundstücke.

Die in Absatz 1 Nrn. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird. Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz 1 genannten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v.H., mindestens aber um 8,00 m.

Maße von Parkflächen und Grünanlagen, die Bestandteile von Erschließungsanlagen sind, sind in den in Absatz 1 Nrn. 1 bis 4 genannten Breiten nicht enthalten.

Ergeben sich nach Absatz 1 aus den geltenden Geschoßflächenzahlen verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größte Höchstbreite beitragsfähig. Dies gilt auch, wenn Erschließungsanlagen im Sinne von Absatz 1 Nr. 2 nicht nur der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten dienen.

Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

### **§ 3**

#### **Art der Ermittlung des beitragsfähigen**

#### **Erschließungsaufwandes**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird vorbehaltlich der Regelung in Absatz 2 nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die erstmalige Herstellung der Einrichtungen für die Entwässerung der Erschließungsanlagen (Straßenentwässerungseinrichtungen) wird nach einem Einheitssatz ermittelt. Der Einheitssatz beträgt je qm Fläche der gemäß § 8 Absatz 1 befestigten Flächen

der Erschließungsanlage 17,24 DM. Im Falle der Erhebung eines Teilbetrages nach § 7 für die Herstellung der Straßenentwässerungseinrichtungen werden die projektierten Flächen zugrundegelegt, sofern diese Flächen z.Z. der Entstehung der Teilbeitragspflicht noch nicht in vollem Umfang ausgebaut sind. Für die Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes sind die im Zeitpunkt der technischen Fertigstellung dieser Einrichtungen geltenden Einheitssätze maßgebend.

#### **§ 4**

##### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

#### **§ 5**

##### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

Der gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand ist auf die erschlossenen Grundstücke (Verteilungsraum) in dem Verhältnis zu verteilen, in dem die Summen aus den Flächen und zulässigen Geschoßflächen (einschließlich der Vervielfältigungen nach Absatz 6) der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.

Als Fläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Absatzes 1 gilt

bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist, öffentlich-rechtliche Beschränkungen sind zu berücksichtigen;

bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die für die Ermittlung dieser Flächen erforderlichen Festsetzungen nicht enthält,

soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, höchstens die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie,

soweit sie nicht oder nur mit einer privaten Zuwegung angrenzen, höchstens die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie; Zuwegungen bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

Die Beschränkungen gemäß Nrn. 1 und 2 gelten nicht, wenn Grundstücke darüber hinaus tatsächlich baulich oder gewerblich

genutzt werden. In diesem Fall gilt die Fläche bis zu der Grundstückstiefe, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt ist, als Fläche der erschlossenen Grundstücke.

Die zulässigen Geschoßflächen im Sinne des Absatzes 1 ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan. Ist im Bebauungsplan eine Geschoßflächenzahl festgesetzt, so ergeben sich die zulässigen Geschoßflächen durch Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der Geschoßflächenzahl. Ist im Bebauungsplan eine Baumassenzahl festgesetzt, so ergeben sich die zulässigen Geschoßflächen aus der Grundstücksfläche vervielfacht mit der Baumassenzahl geteilt durch 3,5.

Soweit kein Bebauungsplan vorliegt oder sofern ein solcher insgesamt oder für einzelne Grundstücke keine Geschoßflächen, Geschoßflächenzahlen oder Baumassenzahlen festgesetzt (§§ 33 und 34 Baugesetzbuch) gelten folgende Regelungen:

Bei Grundstücken mit zulässiger baulicher Nutzung ergeben sich die zulässigen Geschoßflächen aus dem zulässigen Maß der Bebauung.

Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Abwasserbeseitigung, Strom-, Gas-, Fernwärme- und Wasserversorgung, wie z.B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen, bebaut werden können und bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird eine Geschoßflächenzahl von 0,5 zugrunde gelegt.

Bei Grundstücken mit zulässiger sonstiger Nutzung ohne Bebauung oder mit nur untergeordneter Bebauung (z.B. Sportfreianlagen, Friedhöfe, Dauerkleingärten) wird eine Geschoßflächenzahl von 0,1 zugrunde gelegt.

Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich oder industriell genutzt werden können, wird eine Geschoßflächenzahl von 0,8 zugrunde gelegt.

Ist die auf dem einzelnen Grundstück vorhandene oder genehmigte Geschoßfläche größer als nach Absatz 3 zulässig oder nach Absatz 4 maßgebend, so ist diese größere Geschoßfläche zugrunde zu legen.

In Verteilungsräumen, in denen eine unterschiedliche Art der Nutzung zulässig ist, sind die ermittelten Geschoßflächen für Grundstücke innerhalb von Kern-, Gewerbe- und Sondergebieten nach § 11 Baunutzungsverordnung mit 2,0 und innerhalb von Industriegebieten mit 2,5 zu vervielfältigen.

Dies gilt auch, wenn diese Gebiete nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, aber aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung einem dieser Baugebiete entsprechen (§ 34 Baugesetzbuch).

In allen sonstigen Fällen sind die ermittelten Geschoßflächen für Grundstücke, die tatsächlich überwiegend industriell genutzt werden, mit 2,5 und für Grundstücke, die tatsächlich überwiegend gewerblich oder überwiegend zu Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungszwecken genutzt werden, mit 2,0 zu vervielfältigen.

Absatz 6 gilt nicht für die Verteilung des Erschließungsaufwandes für selbständige Grünanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 Nr. 4 - 2. Alternative-Baugesetzbuch.

## § 6

### **Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Absatz 1 Nrn. 1 und 2 dieser Satzung erschlossen werden, sind die nach § 5 Absatz 2 ermittelten Flächen der Grundstücke bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen.

Das gleiche gilt für die übrigen Verteilungswerte (Geschoßflächen gemäß § 5 Abs. 3 bis 5 und Hinzurechnungen gemäß § 5 Absatz 6).

Die Ermäßigung nach Absatz 1 ist ausgeschlossen,

für den Teil der Grundstücksflächen, der den ermittelten Durchschnittswert der Grundstücksflächen der übrigen erschlossenen Grundstücke übersteigt;

wenn die Erschließungsanlagen zur gemeinsamen Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit zusammengefaßt sind.

Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag für ein anderes erschlossenes Grundstück um mehr als 50 v.H. erhöht, ist der 50 v.H. übersteigende Betrag (Mehrbelastung) auf die Eckgrundstücke im Verhältnis der zunächst ermittelten Ermäßigungen umzulegen.

## § 7

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

den Grunderwerb

die Freilegung

die Fahrbahn - auch in Teilbereichen für eine Richtungsfahrbahn -

die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 3

die Radwege oder den Radweg - auch bei zunächst nur einseitiger Herstellung -

die Gehwege oder den Gehweg - auch bei zunächst nur einseitiger Herstellung -

die unselbständige Parkfläche

die unselbständige Grünanlage

die Entwässerungseinrichtung

die Beleuchtungseinrichtung

selbständig und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden.

## § 8

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind und

sie auf Tragschichten mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind.

Grünanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 Nr. 4 Baugesetzbuch sind endgültig hergestellt, wenn

die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und

diese gärtnerisch gestaltet sind.

Im Einzelfall können die Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage durch Satzung abweichend von den Absätzen 1 und 2 festgelegt werden.

## **§ 9**

### **Ablösung**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrages.

## **§ 10**

### **Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden im Einzelfall Art und Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung geregelt.

## **§ 11**

### **Inkrafttreten und Überleitungsbestimmungen**

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Salzgitter für die Erhebung eines Erschließungsbeitrages vom 8. Juni 1961 in der Fassung vom 10. Juli 1981 (Amtsblatt für die Stadt Salzgitter, Seite 182), zuletzt geändert durch die 8. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Salzgitter für die Erhebung eines Erschließungsbeitrages vom 15. Mai 1987 (Amtsblatt für die Stadt Salzgitter, Seite 113) außer Kraft.

Ist für ein Grundstück eine Beitragspflicht bereits nach der Satzung der Stadt Salzgitter für die Erhebung eines Erschließungsbeitrages vom 8. Juni 1961 in der Fassung vom 10. Juli 1981 (Amtsblatt für die Stadt Salzgitter, Seite 182), zuletzt geändert durch die 8. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Salzgitter für die Erhebung eines Erschließungsbeitrages vom 15. Mai 1987 (Amtsblatt für die Stadt Salzgitter, Seite 113), entstanden, so sind die bisherigen Vorschriften anzuwenden.

Ist vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung mit der Herstellung einer Erschließungsanlage begonnen worden, eine Beitragspflicht aber noch nicht entstanden, sind Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Absatz 1 Nrn. 1 und 2 dieser Satzung erschlossen werden, nur anteilmäßig zu einem Erschließungsbeitrag für jede dieser Erschließungsanlagen heranzuziehen. Der maßgebliche Anteil wird gem. § 6

Absätze 1 und 2 dieser Satzung errechnet.

Unberührt hiervon bleibt die Einbeziehung dieser Grundstücke mit ihrer gesamten Fläche und Geschoßfläche (einschl. Vervielfältigung) in die Verteilungsberechnungen nach § 5.

Zum Beginn der Herstellung im Sinne von Satz 1 zählen nicht Kanalisations- und Beleuchtungsmaßnahmen sowie Grunderwerb.