

**Satzung  
der Gemeinde Sandesneben  
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 23. MAI 2002 folgende Satzung erlassen:

**§ 1  
Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde 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) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
  - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;
2. für die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Radwege, Wohnwege) (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB);
3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu 27 m Breite;
4. für Parkflächen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen (§ 6 Abs. 4);
5. für Grünanlagen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 2 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen), bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen (§ 6 Abs. 4);

6. für Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
  - b) die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
  - e) die Radwege,
  - f) die Gehwege,
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
  - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - j) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
  - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt, einer Bundes-, Land- oder Kreisstraße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (5) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 3), für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 4b und für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 5b werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 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 Parkflächen oder Grünanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze nach Satz 1 abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen oder Grünanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

## § 4

### Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v. H. 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 Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen, vervielfältigt mit einer Geschoßwertzahl, verteilt. Die Geschoßwertzahl beträgt:
  1. für gewerblich nutzbare Grundstücke ohne oder mit untergeordneter baulicher Nutzungsmöglichkeit sowie für Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, 1,00
  2. für Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen 0,5
  3. für bebaubare Grundstücke
    - a) mit 1 Vollgeschoß 1,00
    - b) mit 2 Vollgeschossen 1,25
    - c) mit 3 Vollgeschossen 1,50
    - d) mit 4 - 5 Vollgeschossen 1,75
    - e) mit 6 und mehr Vollgeschossen 2,00

Bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, wird die sich nach Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und 3 ergebende Geschoßwertzahl um 30 v. H. erhöht.

- (3) Die Zahl der Vollgeschosse (Absatz 2 Satz 2 Nr. 3) richtet sich,
  1. wenn ein rechtsverbindlicher oder nach § 33 BauGB maßgeblicher Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Höchstzahl festsetzt, nach dieser Festsetzung, bei Überschreitung nach der Zahl der tatsächlich zugelassenen oder vorhandenen Vollgeschosse,

wenn ein Bebauungsplan im Sinne von Nr. 1 nur eine Baumassenzahl festsetzt, nach dem auf die volle Zahl aufgerundeten Quotienten aus der Baumassenzahl und der Zahl 3,5

wenn ein Bebauungsplan im Sinne von Nr. 1 nicht vorliegt oder Festsetzungen im Sinne von Nr. 1 bis Nr. 3 nicht enthält,

- a) bei bebauten Grundstücken nach der Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken nach der Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschöß gerechnet.

(4) Als Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 1 gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht,
2. 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,
3. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht,
  - a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m,
  - b) 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 bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m.

In den Fällen der Nr. 1 bis 3 ist bei darüber hinausgreifender baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstücks zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.

Nr. 1 bis 3 gelten auch für Grundstücke an aufeinanderstoßenden Erschließungsanlagen (Eckgrundstücke) sowie für Grundstücke zwischen mehreren Erschließungsanlagen.

(5) Eckgrundstücke sind für beide Erschließungsanlagen beitragspflichtig, wenn sie durch beide Anlagen erschlossen werden. Der Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die sich nach Abs. 1 bis 4 ergebenden Berechnungsdaten jeweils nur mit zwei Dritteln zugrunde gelegt, wenn beide Erschließungsanlagen voll in der Baulast der Gemeinde stehen und

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

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

- (6) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs. 5 entsprechend, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50 m beträgt.
- (7) Die Vergünstigungsregelungen nach Abs. 5 und 6 gelten nicht bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden.

## **§ 7**

### **Anrechnung von Grundstückswerten**

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Gemeinde abgetreten, und gewährt die Gemeinde zum Zwecke der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeträge den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet.

## **§ 8**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

01. den Grunderwerb
02. die Freilegung
03. die Fahrbahn
04. die Radwege
05. die Gehwege, zusammen oder einzeln
06. die Parkflächen
07. die Grünanlagen
08. die Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
09. die Beleuchtungsanlagen
10. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

## **§ 9**

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

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
  - a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) beiderseitige Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und wassergebundener oder fester Decke aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise;
  - c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluß an die Kanalisation;
  - d) betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen.

- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
- a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchstaben a), c), und d) ausgebaut sind;
  - b) Wege entsprechend Abs. 1 Buchstaben b), c) und d) ausgebaut sind;
  - c) selbständige Parkflächen nach § 2 Abs. 1 Ziff. 4 b) dieser Satzung entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c) und d) ausgebaut sind;
  - d) selbständige Grünanlagen nach § 2 Abs. 1 Ziff. 5 b) dieser Satzung gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Die endgültige Herstellung setzt bei allen Erschließungsanlagen ferner voraus, daß die Gemeinde das Eigentum oder ein die bestimmungsgemäße Verwendung in vergleichbarer Weise sicherndes dingliches Recht an der von der Erschließungsanlage eingenommenen Grundstücksflächen erworben hat.
- (4) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Abs. 1 und 2 festlegen.

## **§ 10 Immissionsschutzgesetz**

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**

Im Falle des § 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches werden Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

## **§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuches bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 13 Datenverarbeitung**

- (1) Zur Ermittlung der Abgabepflichtigen und zur Festsetzung der Abgaben im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Verwendung der erforderlichen personenbezogenen und grundstücksbezogenen Daten, die aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 - § 28 des Baugesetzbuches und § 3 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes für die Gemeinden dem Amt bekanntgeworden sind sowie aus dem Grundbuchamt, den Unterlagen der Unteren Bauaufsichtsbehörde und des Katasteramtes durch das Amt zulässig. Das Amt darf sich diese Daten von den genannten Ämtern und Behörden übermitteln lassen und zum Zwecke der Abgabenerhebung nach dieser Satzung weiterverarbeiten.

- (2) Das Amt ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Abgabepflichtigen und von nach Absatz 1 anfallenden Daten ein Verzeichnis der Abgabepflichtigen mit den für die Abgabenerhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen und diese Daten zum Zwecke der Abgabenerhebung nach dieser Satzung zu verwenden und weiterzuverarbeiten.

#### § 14 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sandesneben, den 23. MAI 2002

*Bürger*  
Bürger  
Bürgermeister

