

Bisherige Satzung	Satzungsentwurf	Erläuterungen
<p style="text-align: center;">§ 1 <u>Erhebung des Erschließungsbeitrages</u></p> <p style="text-align: center;">§ 2 <u>Art der Erschließungsanlagen</u></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Satzung</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b>über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Fürstenau</b></p> <p>Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 10 der Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) hat der Rat der Stadt Fürstenau in seiner Sitzung vom .....2022 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:</p> <p style="text-align: center;">§ 1 <u>Erhebung des Erschließungsbeitrages</u></p> <p>Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Fürstenau entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.</p> <p style="text-align: center;">§ 2 <u>Art der Erschließungsanlagen</u></p> <p>Erschließungsanlagen sind</p> <p>(1) die zum Anbau bestimmten oder die für entsprechend den baurechtlichen Vorschriften gewerblich zu nutzenden Flächen erforderlichen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze;</p>	

<p style="text-align: center;">§ 3 <u>Umfang der Erschließungsanlagen</u></p>	<p>(2) die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege);</p> <p>(3) die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen;</p> <p>(4) öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Absätzen 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;</p> <p>(5) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.</p> <p style="text-align: center;">§ 3 <u>Umfang der Erschließungsanlagen</u></p> <p>(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für 1. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite</p>	
---	---	--

	<p>von 18 m, b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m, c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;</p> <p>2. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 12 m, b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 18 m, c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;</p> <p>3. Straßen, Wege und Plätze im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie beidseitig und bis zu 18 m, wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind;</p> <p>4. Fußwege und Wohnwege (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m;</p> <p>5. Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 21 m;</p>	
--	---	--

	<p>6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 gehören, bis zu einer Breite von 5 m und Grünanlagen bei Anlagen nach Nr. 4 bis zu einer Breite von 2 m;</p> <p>7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 5 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;</p> <p>8. Der Umfang von Anlagen nach § 2 Abs. 5 wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.</p> <p>(2)Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen eventuelle Parkflächen und Grünanlagen.</p> <p>(3)Die in Abs. 1 Nr. 4 genannte Breite umfasst nicht eventuelle Grünanlagen.</p> <p>(4)Die in Abs. 1 genannten Breiten sind die Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlagen durch die Länge der Anlagenachse geteilt wird.</p> <p>(5)Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht</p>	
--	---	--

<p style="text-align: center;">§ 4 <u>Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes</u></p>	<p>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.</p> <p>(6) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.</p> <p>(7) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers von 50 v.H., mindestens aber um 8 m.</p> <p style="text-align: center;">§ 4 <u>Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes</u></p> <p>(1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. für den Erwerb (einschließlich aufstehender Bauten und Erwerbsnebenkosten) der für die Erschließungsanlagen benötigten Grundflächen; dazu gehört auch der Wert der von der Stadt hierfür aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung;</li> <li>2. für die Freilegung,</li> </ol>	
---	---	--

	<ol style="list-style-type: none"><li>3. für die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,</li><li>4. für die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine,</li><li>5. für die Radfahrwege mit Schutzstreifen,</li><li>6. für die Gehwege,</li><li>7. für die Beleuchtungseinrichtungen,</li><li>8. für die Entwässerung der Erschließungsanlagen,</li><li>9. für die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,</li><li>10. für den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,</li><li>11. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,</li><li>12. für die erstmalige Herstellung von Parkflächen,</li><li>13. für die Herrichtung der Grünanlagen,</li><li>14. für Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes,</li></ol>	
--	--	--

	<p>15. der Fremdfinanzierung,</p> <p>16. die zum Ausgleich oder zum Ersatz eines durch eine beitragsfähige Maßnahme bewirkten Eingriffs in Natur und Landschaft zu erbringen sind;</p> <p>17. der Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung,</p> <p>18. <u>Verwaltungskosten der Stadt, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind und von Mitarbeitern der Stadt erbrachte Werk- und Dienstleistungen für beitragsfähige Maßnahmen.</u></p> <p>(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch 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.</p> <p>(3) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung i.S. des § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.</p> <p>(4) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.</p>	<p>Konkretisierung durch Ergänzung der Aufzählung beitragsfähiger Aufwendungen</p>
--	---	--

<p style="text-align: center;">§ 5 <u>Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes</u></p> <p style="text-align: center;">§ 6 <u>Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand</u></p> <p style="text-align: center;">§ 7 <u>Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes</u></p> <p style="text-align: right;">(berücksichtigungsfähige</p>	<p style="text-align: center;">§ 5 <u>Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes</u></p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">§ 6 <u>Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand</u></p> <p>Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt 10 v.H.</p> <p style="text-align: center;">§ 7 <u>Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes</u></p> <p>(1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 6) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder im Falle der zusammengefassten Aufwandsermittlung durch die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke (berücksichtigungspflichtige</p>	
---	--	--

Grundstücke).	<p>Grundstücke) verteilt. Die Verteilung des Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit den nach § 8 maßgeblichen Nutzungsfaktoren ergeben.</p> <p>(2) Als maßgebliche Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken,</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, wenn es baulich oder gewerblich nutzbar ist;</li><li>2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;</li><li>3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich;</li><li>4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die nicht unter Nr. 6 fallen,<ol style="list-style-type: none"><li>a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des</li></ol></li></ol>	
---------------	--	--

<p>b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche des Grundstücks zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft; 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 Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft;</p> <p>5. die über die sich nach Nr. 2 oder Nr. 4 lit. b) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Nr. 4 lit. b) der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;</p>	<p>Grundstücks,</p> <p>b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche des Grundstücks zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft;</p> <p>5. die über die sich nach Nr. 2 oder Nr. 4 lit. b) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;</p> <p>6. die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.</p>	<p>Für Grundstücke, die mit einer Teilfläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und im Übrigen in den Außenbereich übergehen, kann der Ortsgesetzgeber eine satzungsmäßige Tiefenbegrenzung anordnen. Eine solche Regelung begründet die Vermutung, dass alle Grundstücke bis zur festgesetzten Tiefengrenze innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen und bevorteilt sind, während die dahinterliegende Fläche des Grundstücks dem Außenbereich zuzuordnen ist und mangels baulicher Nutzbarkeit nicht bevorteilt ist.</p> <p>Die bisherige Satzung sah vor, dass bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich mit einem zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche maßgeblich sein sollte, die zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer zu ihr im gleichmäßigen Abstand von 50 m verlaufenden Linie liegt. Eine solche Regelung erweist sich aber aus Rechtsgründen als falsch. Da die Tiefenbegrenzungslinie allein dazu dient, den Innen- vom Außenbereich abzugrenzen, gilt das generell und unabhängig von der Lage des</p>
--	---	---

Bisherige Satzung	Satzungsentwurf	Erläuterungen
<p style="text-align: center;"><u>§ 8</u> <u>Nutzungsfaktoren</u></p> <p>(1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.</p> <p>Dabei gelten als Vollgeschoss alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss i.S. der Landesbauordnung, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,20 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.</p>	<p style="text-align: center;"><u>§ 8</u> <u>Nutzungsfaktoren</u></p> <p>(1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.</p> <p>Dabei gelten als Vollgeschoss alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. <u>Sakralbauten</u> werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss i.S. der Landesbauordnung, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je <u>vollendete</u> 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je <u>vollendete</u> 2,20 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.</p> <p>(2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.</p> <p>(3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt – jeweils bezogen auf die in § 7 Abs. 2 bestimmten Flächen – bei Grundstücken,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2), <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die im Bebauungsplan festgesetzte</li> </ol> </li> </ol>	<p>Grundstücks zu der Erschließungsanlage. Der Innenbereich, der durch die Umgebungsbebauung bestimmt wird, verschiebt sich ja nicht deshalb über den Abstand zur Erschließungsanlage hinaus, weil das zurückliegende Grundstück entweder keine gemeinsame Grenze mit der Erschließungsanlage hat oder nur mit einem Weg mit ihr verbunden ist.</p> <p>Nach Einschätzung des OVG Lüneburg könnte das Abstellen auf angefangene Meter Bauwerkshöhe für die Umrechnung in Vollgeschosse unbillig sein. Eine Berechnung je vollendete 3,5 m bzw. 2,2 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss ist hingegen rechtssicher.</p>

<p>b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,2 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) auf ganze Zahlen aufgerundet,</p> <p>c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet,</p>	<p>höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;</p> <p>b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in <u>Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten</u> i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,2 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, <u>wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;</u></p> <p>c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, <u>wobei bei einer Bruchzahl bis 0,49 abgerundet und bei einer Bruchzahl ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;</u></p> <p>d) auf denen nur Garagen, Stellplätze <u>oder eine Tiefgaragenanlage</u> errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;</p> <p>e) für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;</p> <p>f) für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen;</p> <p>g) für die in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend</p>	<p>Setzt ein Bebauungsplan statt der Vollgeschosse die zulässige Gebäudehöhe oder in Industriegebieten eine Baumassenzahl fest, so muss für diese Fälle eine „Umrechnung“ in Vollgeschosszahlen angeordnet werden. Ordnet die Satzung zu den sich so ergebenden Bruchzahlen eine Aufrundung auf volle Zahlen an, so soll das nach Auffassung des OVG Lüneburg rechtlich bedenklich sein. Die Satzung sollte daher auf die „kaufmännische“ Rundung abstellen.</p>
--	---	--

<p>(4) Das sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit</p> <p>1. 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4 a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend</p>	<p>festgesetzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach lit. a– c);</p> <p>2. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 lit. a) bzw. lit. d) – g) oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nr. 1 lit. b) bzw. lit. c) überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nr. 1 lit. b) bzw. lit. c);</p> <p>3. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 5), wenn sie</p> <p>a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,</p> <p>b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.</p> <p>(4) Das sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit</p> <p>1. 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4 a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO), Mischgebietes (§ 6 BauNVO) <u>oder Sondergebietes i.S. von § 10 BauNVO</u> oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines</p>	<p>Aufnahme der Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)</p>
--	---	--

<p>gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;</p> <p>2. 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt.</p> <p>berücksichtigungsfähigen</p> <p style="text-align: center;">§ 9 <u>Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen</u></p>	<p>Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;</p> <p>2. 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes <u>i.S. von</u> § 11 BauNVO liegt.</p> <p>3. Die vorstehenden Regelungen zu Nr. 1 und Nr. 2 gelten nicht für die Abrechnung von selbständigen Grünanlagen.</p> <p>(5)Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei <u>berücksichtigungspflichtigen</u> Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (§ 7 Abs. 2 Nr. 6) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, beträgt 0,5.</p> <p style="text-align: center;">§ 9 <u>Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen</u></p> <p>(1)Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.</p>	<p>sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)</p>
--	--	---

<p>fähigen.</p> <p>berücksichtigungs-</p>	<p>(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 nach § 7 Abs. 2 i.V. mit § 8 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Nutzfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 60 % in Ansatz gebracht. Ist die nach § 7 Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche des <u>berücksichtigungspflichtigen</u> Grundstücks größer als 900 qm, so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 qm Grundstücksfläche.</p> <p>(3) Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. für das Grundstück § 8 Abs. 4 Nr. 1 oder Nr. 2 anzuwenden ist;</li> <li>2. Erschließungsbeiträge für die weitere Erschließungsanlage i.S. von § 127 Abs. 2 BauGB nach geltendem Recht nicht erhoben worden sind und auch künftig nicht erhoben werden.</li> </ol> <p>Die Regelung nach Abs. 2 gilt ferner nicht, wenn das Grundstück durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen wird, von denen nur eine Erschließungsanlage voll in der Baulast der Stadt steht</p> <p>(4) Werden Grundstücke durch Wohnwege (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) oder durch Grünanlagen (§</p>	
---	---	--

<p style="text-align: center;">§ 10 <u>Kostenspaltung</u></p>	<p>127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die nach § 7 Abs. 2 i.V. mit § 8 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Nutzfläche bei der Abrechnung jedes Wohnweges bzw. jeder Grünanlage nur zu 60 % in Ansatz gebracht.</p> <p style="text-align: center;">§ 10 <u>Kostenspaltung</u></p> <p>Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag erhoben werden für</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. den Erwerb der Erschließungsflächen,</li><li>2. die Freilegung der Erschließungsflächen,</li><li>3. die Herstellung der Fahrbahn,</li><li>4. die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,</li><li>5. die Herstellung der Radwege oder eines von ihnen,</li><li>6. die Herstellung kombinierter Rad- und Gehwege oder eines von ihnen,</li><li>7. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,</li><li>8. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,</li><li>9. die Herstellung der Parkflächen,</li></ol>	
---	--	--

<p style="text-align: center;">§ 11 <u>Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen</u></p>	<p>10. die Herstellung der Grünanlagen.</p> <p style="text-align: center;">§ 11 <u>Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen</u></p> <p>(1) Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,</li> <li>2. die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist,</li> <li>3. die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind, und</li> <li>4. die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage gemäß dem Bauprogramm hergestellt sind.</li> </ol> <p>(2) Dabei sind hergestellt</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fahrbahn, Geh- und Radwege (<u>einzel</u>n oder <u>kombiniert</u>) sowie Mischflächen (Kombination aus Fahrbahn und Gehweg ohne Abgrenzung untereinander), wenn sie einen tragfähigen Unterbau und eine Decke aus Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen,</li> </ol>	
--	---	--

	<p>2. die Fußwege und Wohnwege, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben,</p> <p>3. die Entwässerungsanlagen, wenn Straßenrinnen, Straßeneinläufe oder die sonst zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen betriebsfertig hergestellt sind,</p> <p>4. die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.</p> <p>(3) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben, die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist und</p> <p>1. die Parkflächen die in Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,</p> <p>2. die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.</p> <p>(4) Durch Sondersatzung können im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 bis Abs. 3 festgelegt werden.</p> <p style="text-align: center;">§ 12</p>	
--	---	--

<p style="text-align: center;">§ 12 <u>Entstehung der Beitragspflicht</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>Entstehung der Beitragspflicht</u></p> <p>(1)Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage (§ 133 Abs. 2 BauGB).</p> <p>(2)In den Fällen einer Kostenspaltung entsteht die Beitragspflicht mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbetrag gedeckt werden soll, und der Anordnung der Kostenspaltung.</p> <p>(3)Bei der Abrechnung von bestimmten Abschnitten einer Erschließungsanlage entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Abschnittsmaßnahme und der Anordnung der Abschnittsbildung.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 13 <u>Immissionsschutzanlagen</u></p>	<p style="text-align: center;">§ 13 <u>Immissionsschutzanlagen</u></p> <p>Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Abs. 5 werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 14 <u>Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag</u></p> <p>(1)Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, kann die Stadt Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des</p>	<p style="text-align: center;">§ 14 <u>Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag</u></p> <p>(1)Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, kann die Stadt Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen</p>	

<p>voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.</p> <p style="text-align: center;">§ 15 <u>Ablösung des Erschließungsbeitrages</u></p>	<p>Erschließungsbeitrags verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist <u>und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.</u></p> <p>(2)Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch, wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.</p> <p style="text-align: center;">§ 15 <u>Ablösung des Erschließungsbeitrages</u></p> <p>(1)In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung durch Vertrag vereinbart werden.</p> <p>(2)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 der §§ 7 bis 9 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.</p> <p>(3)Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.</p> <p style="text-align: center;">§ 16</p>	<p>Die Ergänzung erfolgt zur Klarstellung. Die Erhebung von Vorausleistungen ist auch ohne die Satzungsergänzung aufgrund der bisherigen Rechtsprechung nur unter dieser Voraussetzung rechtmäßig.</p>
---	--	--



Bisherige Satzung

Satzungsentwurf

Erläuterungen

--	--	--

Bisherige Satzung

Satzungsentwurf

Erläuterungen