

## **Satzung**

### **der Stadt Aurich über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Satzung v. 19.07.1979
-----------------------

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2257) und der §§ 6 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 18.10.1977 (Nds.GVBl S. 497) -beide in ihrer jeweils gültigen Fassung- hat der Rat der Stadt Aurich in seiner Sitzung vom 19. Juli 1979 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Aurich Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Bundesbaugesetzes und dieser Satzung.

#### **§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig im Sinne des § 129 Abs. 1 Satz 1 BBauG ist der Erschließungsaufwand für Straßen und Wege
1. bis zu einer Breite von
    - a) 18,50 m, wenn für die auf beiden Straßenseiten erschlossenen Grundstücke ein- oder zweigeschossige Bebauung zulässig ist.
    - b) 14,00 m, wenn solche Nutzung nur auf einer Straßenseite zulässig ist;
  2. bis zu einer Breite von
    - a) 23,50 m, wenn für die auf beiden Straßenseiten erschlossenen Grundstücke mehr als zweigeschossige Bebauung zulässig ist,
    - b) 19,00 m, wenn solche Nutzung nur auf einer Straßenseite zulässig ist;
  3. als Erschließungsanlage in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer Breite von
    - a) 25,50 m, wenn entsprechende Nutzung auf beiden Straßenseiten,
    - b) 21,00 m, wenn entsprechende Nutzung nur auf einer Straßenseite zulässig ist;
  4. als Sammelstraßen gem. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG bis zu einer Breite von 34 m;
  5. soweit sie als für den Ausbau zulässige Plätze angelegt werden, bis zu den vorstehend unter Nr. 1-3 für einseitige Nutzbarkeit bestimmten Breiten.
- (2) Parkflächen und Grünanlagen, die nicht Bestandteil der in Abs. 1 aufgeführten Verkehrsanlagen, jedoch nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, sind beitragsfähig bis zu 10 v.H. der Fläche aller das Abrechnungsgebiet (vgl. § 4) bildenden Grundstücke.

- (3) Beitragsfähig ist auch der Erschließungsaufwand für Kinderspielplätze, die nicht als Grünanlagen abgerechnet werden können, sowie für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- (4) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um 6 m.
- (5) Soweit die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 und 2 nicht festgesetzt ist, ist bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, bei unZahl der vorhandenen Vollgeschosse der anderen durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke maßgebend.
- (6) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Flächen der gesamten Erschließungsanlage durch die Lage der Straßenachse geteilt wird.
- (7) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen sowie die nicht unter Abs. 2 fallenden Parkflächen und Grünanlagen, jedoch nicht die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Land- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.
- (8) Der Erschließungsaufwand umfaßt die Kosten für
  - a) Grunderwerb und Freilegung der Flächen für die in Abs. 7 genannten Bestandteile von Erschließungsanlagen,
  - b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen,
  - c) die Herstellung ihrer Entwässerung, Beleuchtung, Böschungen, Stützmauern und Schutzeinrichtungen, auch soweit diese außerhalb der in Abs. 1 genannten Breiten liegen,
  - d) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen
  - e) die Übernahme von bestehenden Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung. Dasselbe gilt für die in Abs. 2 aufgeführten Parkflächen und Grünanlagen.

- (9) Ergeben sich aus der zulässigen Nutzung der Grundstücke gemäß Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
- (10) 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 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung sonstiger Abwässer dienen, sind dem Erschließungsaufwand nur insoweit zuzurechnen, als sie ausschließlich durch die Entwässerung der Erschließungsanlagen bedingt sind, höchstens jedoch die Kosten, die

zur Verlegung eines Regenwasserkanals von 30 cm Durchmesser in einer Verlegungstiefe von 1,50 m erforderlich sind.

- (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt 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.
- (4) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4), für Parkflächen und für Grünanlagen (§ 2 Abs. 2) und für Anlagen nach § 2 Abs. 3 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 Parkflächen, Grünanlagen oder Anlagen nach § 2 Abs. 3 als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden; das ist dann der Fall, wenn diese Anlagen einem anderen Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen als die zum Ausbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze.

#### **§ 4 Abrechnungsgebiet**

Die durch eine Erschließungsanlage nach § 2 oder Abschnitte von ihr oder durch eine Erschließungseinheit gemäß § 3 Abs. 3 erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.

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

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

#### **§ 6 Verteilungsmaßstab**

- (1) Der nach § 3 ermittelte und nach § 5 gekürzte Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) im Verhältnis der mit der Geschoßflächenzahl vervielfachten Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Satzung gilt die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegende tatsächliche Grundstücksfläche und bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche ab der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zum Grundstück herstellen, bleiben unberücksichtigt.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche findet nur eine Grundstückstiefe bis zu 50 m ab der Straßenbegrenzungslinie bzw. der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite Berücksichtigung. Bei darüber hinausgreifender baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstücks wird zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung berücksichtigt.
- (4) In Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten wird die gesamte Grundstücksfläche in Ansatz gebracht.
- (5) Die Geschoßflächenzahl bestimmt sich
  - a) in beplanten Gebieten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Wird die Festsetzung des Bebauungsplanes im Wege des Dispenses oder aus anderen Gründen überschritten, so ist die Geschoßflächenzahl entsprechend der genehmigten oder vorhandenen Bebauung zu erhöhen.

- b) Weist der Bebauungsplan keine Geschosßflächenzahl aus, so wird diese nach § 17 der Benutzungsverordnung vom 20.11.1968 (BGBl. I S. 1237) in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ermittelt.
- c) Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan nur Grundflächenzahl und Baumassenzahl ausweist, ergibt sich die Geschosßflächenzahl aus der Vervielfachung der Grundflächenzahl mit der Baumassenzahl, geteilt durch 2,8.
- d) Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, gilt 0,8 als Geschosßflächenzahl.  
Das gleiche gilt für Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzungen der Geschosßflächenzahl ausgewiesen sind. Läßt diese Ausweisung nur Friedhöfe, Schwimmbäder, Sportplätze oder Kinderspielplätze sowie sonstige Anlagen zu, die nach ihrer Zweckbestimmung im wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, so gilt 0,3 als Geschosßflächenzahl.
- e) In Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten wird die sich nach den vorstehenden Vorschriften ergebende Geschosßflächenzahl um 0,4 erhöht.  
Dies gilt auch, wenn die Gebiete nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt, aber auf Grund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung als Kerngebiete mit einer nach § 7 Abs. 2, als Gewerbegebiet, mit einer nach § 8 Abs. 2 oder als Industriegebiet mit einer nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung anzusehen sind. In anderen als Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne des S. 1 und 2 dieses Absatzes sowie in Gebieten, die aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Bebauung und sonstigen Nutzung keiner der in den §§ 2 ff BauNVO bezeichneten Gebietsarten zugeordnet werden können, gilt die in S. 1 vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden.
- f) Sind auf einem Grundstück unterschiedliche Geschosß-flächenzahlen, Geschosßzahlen bzw. Baumassenzahlen zulässig, so ist der Verteilung das jeweils größte Maß zugrunde zu legen.

(6)

- a) In unbeplanten Gebieten ist die Geschosßflächenzahl für jedes Grundstück im Abrechnungsgebiet (§ 4) anhand der konkreten Bebauung des jeweiligen Grundstücks zu ermitteln. Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken wird als Geschosßflächenzahl die durchschnittliche Geschosßflächenzahl der benachbarten Grundstücke i.S. des § 34 BBauG zugrunde gelegt.
- b) In Gebieten, die aufgrund der vorhandenen, im wesentlichen gleichartigen Bebauung und sonstigen Nutzung als Kerngebiete mit einer nach § 7 Abs. 2, als Gewerbegebiete mit einer nach § 8 Abs. 2 oder als Industriegebiete mit einer nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung anzusehen sind, wird die Geschosßflächenzahl um 0,4 erhöht. Im übrigen gilt Ziff. 5 e Satz 3 entsprechend.

Dies gilt auch für ungenutzte Grundstücke, auf denen aber bauliche oder sonstige Nutzungen zulässig sind, wenn auf den benachbarten Grundstücken i.S. des § 34 BBauG überwiegend die in Satz 2 genannten Nutzungsarten vorhanden sind.

### **§ 7 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

- (1) Grundstücke, die durch zwei Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu beiden Erschließungsanlagen bei tragspflichtig. Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes werden für diese Grundstücke die nach § 6 sich ergebenden Grundstücksflächen jeweils nur zu zwei Dritteln angesetzt, wenn

1. beide Erschließungsanlagen nach dem Inkrafttreten dieser Satzung hergestellt werden oder
  2. für eine der Erschließungsanlagen Beiträge für ihre erstmalige Herstellung nach bisherigem Recht entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann oder durch Zahlung, Verjährung oder Erlaß erloschen ist.
- (2) Grundstücke an zwei Erschließungsanlagen, die zu beiden selbständig bebaubar sind, sind zu beiden Erschließungsanlagen ohne Vergünstigung beitragspflichtig
- (3) Die vorstehenden Bestimmungen gelten für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei Erschließungsanlagen erschlossen werden.
- (4) Der insgesamt nach Abs. 1 oder 3 zu zahlende Erschließungsaufwand muß mindestens so hoch sein, wie der Beitrag für gleichartige Grundstücke, die an der Straße mit dem höchsten Erschließungsaufwand liegen. Ist das nicht der Fall, so wird der Beitragspflichtige unter Außerachtlassung der Vergünstigungsregel zu der Straße mit dem höchsten Erschließungsaufwand veranlagt.
- (5) Die Vergünstigungsregelungen nach Absatz 1 und 3 gelten nicht
- a) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
  - b) in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten, sowie für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden oder genutzt werden dürfen.

### **§ 8 Erhebung von Teilbeträgen (Kostenspaltung)**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
1. den Erwerb der Erschließungsflächen,
  2. deren Freilegung,
  3. die Herstellung der Straßen ohne Geh-, Rad- und Mopedwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
  4. die Herstellung der Gehwege,
  5. die Herstellung der Radwege,
  6. die Herstellung der Mopedwege,
  7. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
  8. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
  9. die Herstellung der Parkflächen,
  10. die Herstellung der Grünanlagen,
  11. die Herstellung der Kinderspielplätze,
  12. die Herstellung der Immissionsschutzanlagen

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.

- (2) Abs. 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen gemäß § 130 Abs. 2 Satz 2 BBauG zu einer Einheit zusammengefaßt oder in Abschnitten oder Teilgebieten hergestellt werden.

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

- (1) Die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehr besitzen und

1. die Stadt Eigentümerin der Flächen ist,
  2. nach den allgemein anerkannten Regeln des Straßenbaues die Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen mit einer Platten, Pflaster, Asphalt, Teer- oder Betondecke versehen und mit Anlagen zur Entwässerung und Beleuchtung ausgestattet und notwendige Böschungen, Stützmauern und Schutzeinrichtungen hergestellt sind,
  3. Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
  4. die Abrechnungsunterlagen erstellt sind.
- (2) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von Abs. 1 festlegen. Der Beschluß ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

### **§ 10 Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von beitragsfähigen Kinderspielplätzen, die nicht als Grünanlage abgerechnet werden können, sowie 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 BBauG können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

### **§ 12 Ablösung der Beitragspflicht**

- (1) Wird die Ablösung der Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 133 Abs. 3 Satz 2 BBauG vereinbart, so wird der Ablösungsbetrag nach denjenigen Kosten ermittelt, die im Zeitpunkt der Ablösung für vergleichbare Erschließungsanlagen aufzuwenden sind.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 13 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Aurich über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 12.11.1974 außer Kraft.

Aurich, den 19. Juli 1979

gez. Hildebrand

H i l d e b r a n d  
Bürgermeister

gez. Friemann

F r i e m a n n  
Stadtdirektor