S a t z u n g

der Stadt Alfeld (Leine) über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(**Erschließungsbeitragssatzung**)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und der §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nieders. GVBI. S. 229) in der z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) in seiner Sitzung am 17.12.1987 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Alfeld (Leine) Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2
Art der Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen sind:

1. Die zum Anbau bestimmten oder die für entsprechend den baurechtlichen Vorschriften gewerblich zu nutzenden Flächen erforderlichen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege);
3. die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen;
4. öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nrn. 1 - 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz, von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

§ 3
Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. Straßen, Wege und öffentliche 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 18 m
   b) über zwei 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;
2. Straßen, Wege und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken im Baugebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 -Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von
   a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 14 m
   b) über zwei Geschossen bis zu einer Breite von 19 m
   c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;

3. Straßen und Wege im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im

Industriegebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig und bis zu 24 m, wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind.

4. Fußwege und Wohnwege (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m;
5. Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von" 34 m;
6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 gehören, bis zu einer Breite von 6 m und bei Anlagen nach Nr. 4 bis zu einer Breite von 2 m;
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;
8. der Umfang von Anlagen nach § 2 Nr. 5 wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

(2) Die in Abs. 1 Nr. 1 - 3 und Nr. 5 genannte n Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen evtl. Parkflächen und Grünanlagen.

(3) Die in Abs. 1 Nr. 4 genannte Breite umfaßt nicht evtl. Grünanlagen.

(4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind die Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Anlagenachse geteilt wird.

(5) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht 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.

(6) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.

(7) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs.1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v.H., mindestens aber um 8 m.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
b) die Freilegung,
c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
d) die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine,
e) die Radfahrwege mit Schutzstreifen,
f) die Bürgersteige,
g) die Beleuchtungseinrichtungen,
h) die Entwässerung der Erschließungsanlagen,
i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
j) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen
k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
1) die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
m) der Herrichtung der Grünanlagen,

n) die Vorfinanzierung der Erschließungsanlage durch Finanzmittel (Kredite),
o) Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall und Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfaßt auch
a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
b) 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.

(3) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung i.S. des § 57 S. 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 S. 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

(4) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 5

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

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.

§ 6

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 7

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.

§ 8

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 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 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

a) bei Grundstücken, die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, die gesamte Fläche, wenn für das Grundstück im Bebauungsplan bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
c) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die nicht unter Buchstabe e) fallen, die Gesamtfläche des Grundstückes, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen; 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 im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen;
d) bei Grundstücken, die über die sich nach Buchstabe a) - c) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Buchstabe c) der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;
e) bei Grundstücken, die nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.

(3) Bei bebauten oder bebaubaren und bei gewerblich genutzten oder gewerblich nutzbaren Grundstücken wird die nach Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfältigt.
Dieser beträgt

1. bei eingeschossig bebaubaren Grundstücken oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	1,0,
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25,
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5,
4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75,
5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,0.

(4) a) Die zulässige Geschoßzahl ergibt sich grundsätzlich aus dem Bebauungsplan. Weist der Bebauungsplan nur Baumassenzahlen aus, so gilt als Geschoßzahl die durch 2,8 geteilte Baumassenzahl aufgerundet auf die nächstfolgende volle Zahl.
b) Ist im Einzelfall eine größere Geschoßfläche zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zulegen.
c) Grundstücke, auf welchen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubar.
d) Grundstücke, für die im Bebauungsplan gewerbliche oder industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, gelten als eingeschossig bebaubar.

e) In nicht beplanten Baugebieten und Gebieten, für welche ein Bebauungsplan weder eine Geschoßzahl noch eine Baumassenzahl festsetzt, ist bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen und bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegenden vorhandenen Geschosse maßgebend.

f) Ist eine Geschoßzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoß gerechnet.

g) Grundstücke, die mit einer Kirche bebaut sind, gelten als eingeschossig bebaubar.

h) Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind.

(5) Der Nutzungsfaktor beträgt für Grundstücke, die nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten)nutzbar sind oder genutzt werden, 0,5.

(6) Sind in einem Abrechnungsgebiet außer gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die in einem durch Bebauungsplan festgesetzten oder nach § 34, Baugesetzbuch zu beurteilenden Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere beitragspflichtige Grundstücke vorhanden, erhöhen sich die in Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren für die in, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten liegenden Grundstücke sowie die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, um 0,5 und für die Grundstücke, die teilweise, aber nicht überwiegend gewerblich genutzt werden, um 0,25. Gewerblich genutzten Grundstücken stehen Grundstücke gleich, die in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für Freiberufe).

§ 9
Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen

(1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.

(2) Werden solche Grundstücke nur für Wohnzwecke genutzt oder sind sie nur für Wohnzwecke bestimmt, so wird die nach § 8 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 8 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Ist die nach § 8 Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche größer als 900 qm, so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 qm.

(3) Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur. für eine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauGB erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach geltendem Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

(4) Werden Grundstücke durch Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die nach § 8 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 8 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Grünanlage nur zu 2/3 in Ansatz gebracht, wenn Beiträge für weitere Anlagen erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

(5) Grenzt ein Grundstück sowohl an eine Erschließungsanlage nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als auch an einen Wohnweg (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und ist es deshalb zu beiden Erschließungsanlagen beitragspflichtig, so wird bei der Abrechnung des Wohnweges die nach § 8 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 8 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche nur zu 1/2 in Ansatz gebracht.

§ 10

Kostenspaltung

Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag erhoben werden für

a. den Erwerb der Erschließungsflächen,
b. die Freilegung der Erschließungsflächen,
c. die Herstellung der Fahrbahnen,
d. die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,
e. die Herstellung der Mopedwege oder eines von ihnen,
f. die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen,
g. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
h. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
i. die Herstellung der Parkflächen, j. die Herstellung der Grünanlagen.

§ 11

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen sind endgültig hergestellt, wenn a) sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind, b) die Stadt Eigentümerin ihrer Fläche ist, c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

(2) Dabei sind hergestellt

a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Pflasterung, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist.

b) die Gehwege, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben, wobei bei einfachen Wohnwegen auf die Anlegung erhöhter Gehwege oder deren Befestigung verzichtet werden kann,

c) die Fußwege und Wohnwege, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben,

d) die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an Bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind,

e) die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepaßte Anzahl von Beleuchtungskörpern aufgestellt und betriebsfertig ist.

(3) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben, die Stadt Eigentümerin, ihrer Flächen ist und

a) die Parkflächen, die in Absatz 2, Buchstabe a), d) und e) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,

b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Der Rat kann im Einzelfall durch Sondersatzung die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Absatz 1 bis 3 festlegen.

§ 12

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Abs. 5 werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 13

Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag

(1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht öder nicht in vollem Umfang entstanden ist, kann die Stadt Vorausleistungen. auf den Erschließungsbeitrag verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.
(2) Die Vorausleistung soll die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie läßt das Recht der Stadt auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Die Vorausleistung wird durch einen Vorausleistungsbescheid erhoben.

§ 14

Ablösung des Erschließungsbeitrages

In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung durch Vertrag vereinbart werden.
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 des § 7 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.
Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 15

Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.07.1987 in Kraft.
(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Alfeld (Leine) vom 28.04.1983 außer Kraft. Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Alfeld (Leine), 17. Dezember 1987

Stadt Alfeld (Leine)

Bürgermeister Stadtdirektor