

Satzung der Gemeinde Isernhagen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung=EBS)

Aufgrund der §§ 6 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Isernhagen am 11.06.1987 folgende Satzung beschlossen:

eingearbeitet ist die

1. Satzungsänderung vom 25.10.1990, in Kraft getreten am 16.12.1990, amtl. bekanntgemacht im Amtsblatt für den LKH vom 15.12.1990, Nr. 46
2. Satzungsänderung vom 17.03.1994, in Kraft getreten am 22.04.1994, amtl. bekanntgemacht im Amtsblatt für den LKH vom 21.04.1994, Nr. 16
3. Satzungsänderung vom 21.06.2001, in Kraft getreten am 27.07.2001, amtl. bekanntgemacht im Amtsblatt für den LKH vom 26.07.2001, Nr. 28

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für beitragsfähige Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

§ 2 Art der Erschließungsanlagen

Beitragsfähige Erschließungsanlagen sind:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten 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. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete;
4. Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

§ 3 Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
 1. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten mit einer zulässigen Bebauung von
 - a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite 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;
 - 2. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten 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;
 - 3. Straßen, Wege und Plätze im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig und bis zu 24 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
 - 4. Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 3 m;
 - 5. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 34 m;
 - 6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 5 gehören, bis zu einer Breite von 6 m;
 - 7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu 20 v. H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke.
- (2) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die Parkflächen und Grünanlagen.
 - (3) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
 - (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen und Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.
 - (5) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
 - (6) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v. H., höchstens aber um 8 m.

§ 4 **Umfang des 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
 - aa) der Rinnen sowie der Randsteine,
 - bb) der Radwege mit Schutzstreifen,
 - cc) der Gehwege,
 - dd) der Beleuchtungseinrichtungen,
 - ee) der Entwässerungsanlagen,
 - ff) der Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - e) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
 - f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - g) die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
 - h) die Herrichtung der Grünanlagen,
 - i) die Herstellung von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes.
- (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.

§ 5

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) 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 Gemeinde am Erschließungsaufwand

- (1) Führt die Gemeinde die Erschließung durch, so trägt sie von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand einen Anteil von 10.v.H.
- (2) Hat die Gemeinde die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten (=Erschließungsträger) übertragen, so entfällt gemäß § 124 Abs. 2 Satz 3 BauGB der Gemeindeanteil von 10 v.H.

§ 7 Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, bilden die vom Abschnitt oder der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 8 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 6) auf die Grundstücke im Abrechnungsgebiet (§ 7) unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
 - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
 - b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
 - c) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die nicht unter Buchstabe e) fallen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im lotrechten 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 lotrechten Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen ohne die Fläche des Weges;
 - d) bei Grundstücken, die über die sich nach Buchstabe a) bis c) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage oder - im Fall des Buchstaben c) - der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer lotrechten Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder übergreifenden gewerblichen Nutzung entspricht,
 - e) bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.
- (3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

1. bei Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoß, gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist oder Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen	1,25
2. bei Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen	1,50

- | | |
|--|------|
| 3. bei Bebaubarkeit
mit drei Vollgeschossen | 1,75 |
| 4. bei Bebaubarkeit
mit vier oder fünf Vollgeschossen | 2,00 |
| 5. bei Bebaubarkeit
mit sechs und mehr Vollgeschossen | 2,25 |
| 6. bei Grundstücken, die nur in der baulichen oder
gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt
werden oder nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sport-
plätze, Freibäder, Dauerkleingärten) | 0,50 |
- (4) Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist die Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschöß gerechnet.
- (5) Als Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Setzt der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahlen fest, gilt als Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschößzahl, noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- (7) Sind in einem Abrechnungsgebiet (§ 7), das durch Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Anbaustraßen), § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Fußwege, Wohnwege) oder § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Sammelstraßen) erschlossen wird, außer gewerblich genutzten Grundstücken und/oder Grundstücken, die in einem durch Bebauungsplan festgesetzt oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere beitragspflichtige Grundstücke vorhanden, erhöhen sich die in Abs. 3 Nr 1 bis 5 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.
- (8) Gewerblich genutzten Grundstücken stehen Grundstücke gleich, die in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Verwaltungs- Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für Freiberufler).

§ 9

Durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossene Grundstücke

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige, nicht zur gemeinsamen Aufwandsermittlung (§ 130 Abs. 2 S. 3 BauGB) zusammengefaßte Erschließungsanlagen im

Sinne von § 2 Nr. 1 bis 3 erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.

- (2) Werden solche Grundstücke nur für Wohnzwecke genutzt oder sind sie nur für Wohnzwecke bestimmt, wird die nach dieser Satzung ermittelte und bei der Verteilung zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Ist die ermittelte Grundstücksfläche größer als 900 m², beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 m².
- (3) Die Ermäßigung nach Nr. (2) gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage im Sinne von § 2 Nr. 1 bis 3 erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen dieser Art weder nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder Baugesetzbuches noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

§ 10 Kostenspaltung

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

- a) den Erwerb oder die Bereitstellung der Erschließungsflächen,
- b) die Freilegung der Erschließungsflächen,
- c) die Herstellung der Straßen und Wege ohne Moped-, Rad- oder Gehwege und ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
- d) die Herstellung der sowohl dem Fahrverkehr als auch dem Fußgängerverkehr dienenden Verkehrsflächen (Mischflächen) ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
- e) die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,
- f) die Herstellung der Mopedwege oder eines von ihnen,
- g) die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen,
- h) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
- i) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
- j) die Herstellung der Parkflächen,
- k) 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 Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist,

c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

Dabei sind hergestellt

- a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist,
 - b) die Gehwege und Radwege sowie die mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau erhalten haben,
 - c) die sowohl dem Fahrverkehr als auch dem Fußgängerverkehr dienenden Verkehrsflächen (Mischflächen), wenn sie eine oder mehrere der in a) und b) aufgeführten Befestigungsarten aufweisen,
 - d) die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe oder die sonst zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen betriebsfertig hergestellt sind,
 - e) die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepaßte Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.
- (2) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist und
- a) die Parkflächen die in Abs. 1 S. 2b), d) und e) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
 - b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 und 2 durch Sondersatzung festlegen.

§ 12 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gem. § 2 Ziff. 5 werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 13 Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag

- (1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist.
- (2) Die Vorausleistung darf die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie läßt das Recht der Gemeinde auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt, ist jedoch mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

§ 14 Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Abs. 1 S. 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Abs. 1 S. 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

§ 15 Beitragsbescheid

Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden durch Beitragsbescheide festgesetzt.

§ 16 Fälligkeit

Die festgesetzten Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 17 Ablösung des Erschließungsbeitrages

In den Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrages durch Vertrag vereinbart werden.

Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand anhand von Kostenvoranschlägen oder, falls noch nicht vorhanden, der Kosten vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

Ein Rechtsanspruch aus Ablösung besteht nicht. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgelöst.

§ 18 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.07.1987 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragsatzung vom 22.11.1977 sowie die Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 24.02.1983 außer Kraft.

Isernhagen, den 11.06.1987

GEMEINDE ISERNHAGEN

Thies
Bürgermeister

D.S.

Kellner
stellv. Gemeindedirektor

Amtlich bekanntgemacht im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 26 vom 02.07.1987.