

SATZUNG

der Stadt Ronnenberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) i.V.m. § 6 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Ronnenberg in seiner Sitzung am 16.03.1988 folgende Erschließungsbeitragsatzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Ronnenberg entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge 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, soweit sie Bestandteil der in den Nr. 1 und 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 mit einer zulässigen Bebauung von
 - a) bis zu 2 Geschossen bis zu einer Breite von 18 m,
 - b) über 2 Geschossen bis zu 4 Geschossen bis zu einer Breite von 24 m,
 - c) über 4 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 in Baugebieten mit einer zulässigen Bebauung von
 - a) bis zu 2 Geschossen bis zu einer Breite von 12 m,
 - b) über 2 Geschossen bis zu 4 Geschossen bis zu einer Breite von 18 m,
 - c) über 4 Geschosse 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 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. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 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 - 5 gehören, bis zu einer Breite von 6 m;
7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 - 5 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 % der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke;
- (2) Die in Abs. 1 Nr. 1 - 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 %, mindestens 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 einschl. des Unterbaus, 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
 - l) die erstmalige Herstellung von Parkflächen
 - m) die Herrichtung von Grünanlagen
 - n) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Schall- und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
 - a) den Wert der von der Stadt Ronnenberg aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt des Baubeginns der Erschließungsanlage
 - b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landes- 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. Voraussetzung für die Bildung eines Abschnitts ist ein Ratsbeschluss.

§ 6

Anteil der Stadt Ronnenberg am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt 10 %.

§ 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. Voraussetzung für die Bildung eines Abrechnungsgebietes ist ein Ratsbeschluss.

§ 8

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 6) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 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) Wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
 - c) Bei beplanten oder unbeplanten Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern in vergleichbarer Weise (z.B. als Friedhöfe, Freibäder, Dauerkleingärten, Sportplätze) genutzt werden oder nutzbar sind, die ganze Grundstücksfläche.
- (3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	1,00
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,50
4. bei vier- oder fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75
5. bei sechs- oder mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,00

- (4) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
- (5) Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- (7) Für nicht baulich oder gewerblich, sondern in vergleichbarer Weise (z.B. als Friedhöfe, Freibäder, Dauerkleingärten, Sportplätze) benutzte oder nutzbare Grundstücke beträgt der Nutzungsfaktor 0,50
- (8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen- oder Baumassenzahl festsetzt, ist
 - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 - b) bei unbebauten aber noch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.
- (9) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 7) außer gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind die in Abs. 3 Nr. 1 - 5 genannten Nutzungsfaktoren für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, um je 0,5 und für die Grundstücke, die teilweise, aber nicht überwiegend gewerblich genutzt werden, um je 0,25 zu erhöhen.
- (11) Gewerblich genutzten Grundstücken stehen Grundstücke gleich, die in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe).

§ 9

Durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossene Grundstücke

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind - sofern diese Erschließungsanlagen nicht zu einer Einheit gem. § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB zusammengefasst sind,- zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig, für die Erschließungsbeiträge noch zu leisten oder schon geleistet worden sind oder Beiträge für ihre erstmalige Herstellung nach bisherigem Recht geleistet wurden oder gefordert werden konnten.
- (2) Werden die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht ausschließlich für Wohnzwecke genutzt oder sind sie - wenn sie noch unbebaut sind - zu diesem Zeitpunkt ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt, so werden höchstens 900 qm ihrer Grundstücksfläche im Sinne von § 8 Abs. 2 für jede der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Für die über 900 qm hinausgehende Fläche bleibt es bei der Regelung in Abs. 1.
- (3) Die Vergünstigung gilt jedoch nur, wenn die Erschließungsanlagen öffentlich zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze sind und voll in der Baulast der Stadt stehen.

§ 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 Straßen und Wege ohne Moped-, Rad- oder Gehwege sowie Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen
- d) die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen
- e) die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen
- f) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen
- g) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen
- h) die Herstellung der Parkflächen
- i) die Herstellung der Grünanlagen

§ 11

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze 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.
Dabei ist hergestellt
 - a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist,
 - b) die Bürgersteige, 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 Bürgersteige oder deren Befestigung verzichtet werden kann,
 - c) die Fuß- 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 hergestellt ist.
- (2) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben, die Stadt Eigentümerin ihrer Fläche ist und
 - a) die Parkflächen die in Abs. 1 Satz 2 Buchstaben b, 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 festlegen.

§ 12**Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gem. § 2 Ziffer 5 werden durch eine 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 Stadt auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt, ist jedoch mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Die Vorausleistung wird durch einen Vorausleistungsbescheid erhoben.

§ 14**Beitragspflichtige**

- (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte 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 und im Falle des Abs. 1 Satz 2 auf dem Erbbaurechtsvertrag.

§ 15**Ablösung des Erschließungsbeitrages**

- (1) In 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.
Die Verteilung dieser Kosten hat nach §§ 8 und 9 dieser Satzung zu erfolgen.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (3) Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 16**Härtefälle**

Stellt die Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen im Einzelfall eine unbillige Härte dar, so können die Beiträge gestundet, ermäßigt oder erlassen werden.

§ 17
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Ronnenberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 25.08.1982 außer Kraft.

Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten nach Maßgabe des § 242 Baugesetzbuch anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Ronnenberg, den 18.3.1988

STADT RONNENBERG

gez. Kruse
- Bürgermeister -

gez. Lippold
- Stadtdirektor -

Veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 13 vom 31.03.1988