

Bekanntmachung
der Neufassung der Satzung der Stadt Seesen
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Aufgrund des Artikels II der „1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Seesen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen“ vom 20.09.2000 (Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 26.10.2000) wird nachstehend der Wortlaut der sich daraus ergebenden Fassung der „Satzung der Stadt Seesen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen“ vom 24.02.1988 (Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 16.03.1988) bekanntgemacht.

Seesen, den 01.10.2003

Der Bürgermeister

gez. Hubert Jahns

Satzung der Stadt Seesen
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für beitragsfähige Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Seesen entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art der Erschließungsanlagen

Beitragsfähige Erschließungsanlagen sind:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze oder die für entsprechend den baurechtlichen Vorschriften gewerblich zu nutzenden Flächen erforderlichen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze;

2. die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen;
3. öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
4. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind;
5. öffentliche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege).

§ 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 16,50 m, wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;
 - b) über zwei Geschosse bis zu einer Breite von 24,00 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 12,00 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind,
 - b) über zwei Geschosse bis zu einer Breite von 15,00 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 25,00 m, wenn sie beidseitig und bis zu 19,00 m, wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind.
 4. Sammelstraßen (§ 127 Abs. (2) Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 34,00 m.
 5. Verkehrsanlagen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbar sind, bis zu einer Breite von 5,00 m.
 6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nummer 1 bis 4 gehören, bis zu einer weiteren Breite von 6,00 m.

7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nummer 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v.H. der Summe der Grundstücksflächen der im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke.
 8. Anlagen gemäß § 2 Nr. 4. Der Umfang von derartigen Anlagen wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
- 2.) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen 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.
 - 3.) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 genannten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v.H., mindestens aber um 6,00 m.
 - 4.) 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.
 - 5.) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite aufwandsfähig.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- 1.) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für
 - a) den Erwerb der Flächen für die 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 Moped- und Radwege und ihrer Schutzstreifen,
 - cc) der Gehwege,

- dd) der Beleuchtungseinrichtungen,
 - ee) der Einrichtungen zur Entwässerung der Erschließungsanlagen,
 - ff) der Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - e) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - g) die erstmalige Herstellung der Parkflächen,
 - h) die erstmalige Herstellung von Grünanlagen,
 - i) die erstmalige Herstellung von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind
- 2.) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die unter den Buchstaben d), dd), ee) und ff) genannten Einrichtungen, soweit diese außerhalb der in § 3 Abs. 1 genannten Breiten liegen.
- 3.) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst weiterhin
- a) den Wert der von der Stadt 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 ihnen anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.

§ 5

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- 1.) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen 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.
- 3.) 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 oder der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 7

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- 1.) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 6) auf die Grundstücke im Abrechnungsgebiet (§ 5 Abs. 3) 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 zulegen ist,
 - b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus reichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zulegen 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 Abstand von 50,00 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 50,00 m dazu verlaufenden Parallelen,
 - d) bei Grundstücken, die über die sich nach Buchstaben a) bis c) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage – oder im Fall des Buchstabens c) – der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, 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 benutzt 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 gebaut werden dürfen | 1,00 |
| 2. bei Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen | 1,25 |
| 3. bei Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen | 1,50 |
| 4. bei Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen | 1,75 |
| 5. bei Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen | 2,00 |
| 6. bei Grundstücken, die nur vergleichbar einer baulichen oder gewerblichen Nutzung genutzt werden oder nutzbar sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) | 0,50 |
- 4.) Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist die Geschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss berechnet.
- 5.) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahlen aus, gilt als Geschosshöhe die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zulegen.
- 6.) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosshöhe noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlichen vorhandenen,
- b) bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- 7.) Sind in einem Abrechnungsgebiet (§ 5 Abs. 3), das durch Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Anbaustraßen) oder § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Sammelstraßen) erschlossen wird, außer gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die in einem durch Bebauungsplan festgesetzten 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 freie Berufe).

§ 8

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Werden solche Grundstücke durch mehrere Erschließungsanlagen der gleichen Art erschlossen, sind sie bei der Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß § 7 mit demjenigen Teil einzubeziehen, der sich ergibt, wenn man die Grundstücksfläche durch die Anzahl derjenigen Erschließungsanlagen teilt, für die Erschließungsbeiträge zu leisten oder geleistet worden sind oder Beiträge für die erstmalige Herstellung nach dem vor dem Baugesetzbuch in Kraft getretenen Recht geleistet worden sind oder gefordert werden konnten. Ist die nach § 7 ermittelte Grundstücksfläche größer als 1.200 m², so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 1.200 m².
- (3) Die Regelung des § 8 Absatz 2 Satz 1 entfällt für die Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen, die bereits nach der vor dem Baugesetzbuch in Kraft getretenen Ortssatzung nach dem Frontmeterverhältnis abgemindert wurden. Bei weiterer Veranlagung dieser Grundstücke hat die Abminderung gleichfalls im Verhältnis der Frontmeter zu erfolgen. § 8 Absatz 2 Satz 2 gilt auch in diesen Fällen.

§ 9

Erhebung von Teilbeträgen (Kostenspaltung)

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

1. den Erwerb der Erschließungsflächen,
2. die Freilegung der Erschließungsflächen,
3. die Herstellung der Straßen ohne Geh-, Rad- und Mopedwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
4. die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,
5. die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen,
6. die Herstellung der Mopedwege oder eines von ihnen,

7. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
8. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Herstellung von Parkflächen,
10. die Herstellung von Grünanlagen,
11. die Herstellung von Immissionsschutzanlagen.

§ 10

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- 1.) Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen sind endgültig hergestellt, wenn die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

Dabei sind hergestellt

- a) die Fahrbahnen, oder bei verkehrsberuhigter Bauweise die befestigten Flächen, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Verbundsteinen oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
 - b) die Geh- und Radwege, 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 Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind,
 - d) 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 und
 - a) die Parkflächen die in Absatz 1 Satz 2 Buchstaben b), c) und d) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
 - b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.
 - 3.) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Absatz 1 und Absatz 2 festlegen.

§ 11

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Ziffer 4 werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 12

Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag

- 1.) Im Falle des § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB können Vorausleistungen erhoben werden.
- 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 auf den endgültigen Beitrag anzurechnen. Die Vorausleistung wird durch einen Vorausleistungsbescheid erhoben.

§ 13

Ablösung der Beitragspflicht

- 1.) Wird die Ablösung der Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 133 Absatz 3 BauGB vereinbart, so hat sich der Ablösungsbetrag nach dem Beitrag zu richten, der im Zeitpunkt der Ablösung voraussichtlich zu zahlen wäre. Bei der Berechnung des voraussichtlichen Beitrages sind Baupreise vergleichbarer Anlagen und die besonderen Umstände der Erschließungsanlage zu berücksichtigen, für die abgelöst werden soll.
- 2.) Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch Zahlung des Ablösungsbeitrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Neufassung der Satzung der Stadt Seesen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.