

# E.60.02

## SATZUNG

der Gemeinde Steinhagen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom

26. November 1980

in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 30.09.2010

### (Präambel)

#### § 1

##### Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

#### § 2

##### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig im Sinne der §§ 127 und 129 Abs. 1 Satz 1 BBauG ist der Erschließungsaufwand
1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
    - a) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 16 m Breite,
    - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite;
  2. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8 m Breite;
  3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Ziff. 2 BBauG) bis zu 21 m Breite;
  4. für Parkflächen
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen;

## E.60.02

5. für Grünanlagen
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen;
  6. für Kinderspielplätze bis zu 10 % der Summe, der sich nach § 6 ergebenden Grundstücksflächen des Abrechnungsgebietes;
  7. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind. Der Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes wird in einer besonderen Satzung geregelt.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Ziff. 1 bis 3 gehören insbesondere die Kosten für:
- a) den Erwerb der Grundflächen,
  - b) die Freilegung der Grundflächen,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
  - e) die Radfahrwege,
  - f) die Bürgersteige,
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
  - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - j) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
  - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage.

## E.60.02

- (3) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Für Plätze, Wege, Parkflächen und Grünanlagen gelten Abs. 2 und 3 sinngemäß.
- (5) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfaßt auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (6) Eine Straße gilt als beidseitig anbaubar, wenn auf jeder Straßenseite mehr als die Hälfte der Grundflächen anbaubar oder gewerblich nutzbar ist.
- (7) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 festgesetzten Maße für den Bereich des Wendehammers um 8 m.

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Überschreitet eine Erschließungsanlage die in § 2 festgesetzten Höchstmaße, so sind die entstandenen Kosten im Verhältnis der tatsächlichen Straßenbreite zur festgesetzten Straßenbreite zu kürzen.
- (2) Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung sonstiger Abwässer dienen, sind dem Erschließungsaufwand 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 Gemeinde kann abweichend von Satz 1 entweder 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.

## E.60.02

- (4) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 3), für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 4 b und für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 5 b 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 oder Grünanlagen als selbständige Erschließungsanlage abgerechnet werden; das ist dann der Fall, wenn diese Anlagen einem anderen Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen als die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze.

### § 4

#### Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### § 5

#### 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.

### § 6

#### Art der Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteiles der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Bei Ermittlung der Grundstücksfläche ist von der tatsächlichen Grundstücksgröße auszugehen. In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongressgebiet, und bei den Versorgungsflächen und Baugrundstücken für den Gemeinbedarf ist die gesamte Grundstücksgröße maßgebend.
- Dies gilt auch,
- a) wenn die Gebiete nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, aber aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung sich als Gebiet nach Satz 2 darstellen,

## E.60.02

- b) in anderen als unter Buchstabe a) genannten Gebieten für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden,
- c) für ungenutzte, aber nutzbare Grundstücke, wenn auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend die unter Buchstabe b) genannten Nutzungsarten vorhanden sind.

Im übrigen ist jedoch nur eine Grundstückstiefe bis zu 50 m zugrunde zu legen, soweit nicht aufgrund baurechtlicher Vorschriften für die Nutzung des Grundstücks eine größere Tiefe erforderlich ist bzw. sich aus der tatsächlichen Nutzung eine größere Tiefe ergibt. Bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit dieser verbunden sind, ist die Grundstückstiefe von der Grundstücksseite zu rechnen, die zu der Erschließungsanlage liegt bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m.

- (3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	125 v. H.
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	150 v. H.
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	175 v. H.
4. bei viergeschossiger Bebaubarkeit	195 v. H.
5. bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit	215 v. H.
6. bei sechsgeschossiger Bebaubarkeit	230 v. H.
7. bei siebengeschossiger Bebaubarkeit	245 v. H.
8. bei achtgeschossiger Bebaubarkeit	255 v. H.
9. für jedes weitere Geschoß zusätzlich	5 v. H.

In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongressgebiet, sind die in Nr. 1 bis 9 genannten Vohundertsätze um 50 v.H. zu erhöhen. Dies gilt auch, wenn die Gebiete nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt, aber aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung als Kerngebiete mit einer Nutzung nach § 7, als Gewerbegebiet mit einer Nutzung nach § 8, als Industriegebiet mit einer nach § 9 oder als Sondergebiet mit einer Nutzung nach § 10 oder § 11 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung anzusehen sind. In anderen als Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten im Sinne von Satz 2 oder Satz 3 dieses Absatzes sowie in Gebieten, die aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen

## E.60.02

Bebauung und sonstigen Nutzung nicht einer der in den §§ 2 ff Baunutzungsverordnung bezeichneten Gebietsarten zugeordnet werden können, gilt die in Satz 2 vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt werden; in unbeplanten Gebieten gilt die Erhöhung auch für Grundstücke, die ungenutzt sind, auf denen aber bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wenn auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend die im ersten Halbsatz genannten Nutzungsarten vorhanden sind.

- (4) Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine nichtgewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, wird bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes die Grundstücksfläche mit 100 v.H. vervielfacht. Grundstücke, für die im Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, werden bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nach Abs. 3 wie Grundstücke mit zweigeschossiger Bebaubarkeit behandelt.

Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung einer Geschößzahl ausgewiesen sind, werden bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nach Abs. 3 wie Grundstücke mit dreigeschossiger Bebaubarkeit behandelt. Soweit die Ausweisung nach Satz 3 jedoch nur Kindergärten zuläßt, werden die Grundstücke bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nach Abs. 3 wie Grundstücke mit eingeschossiger Bebauung behandelt.

Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

- (5) Als Geschößzahl nach Abs. 3 gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahlen aus, so gilt als Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 2, 8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (7) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan für das gesamte Gebiet oder einzelne Grundstücke weder eine Geschößzahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl ausweist, ist

## E.60.02

- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
- b) bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.

Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheiten der Bauwerke nicht feststellbar, werden je angefangene 2,80 m Höhe der Bauwerke als ein Vollgeschoß gerechnet.

### § 7

#### Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen im Sinne des § 2 erschlossen werden (Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), sind für alle Erschließungsanlagen beitragspflichtig. Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes werden für diese Grundstücke die nach § 6 sich ergebenden Grundstücksflächen jeweils nur zu zwei Drittel 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 geleistet wurden oder gefordert werden konnten.
- (2) Die Regelung des Absatzes 1 gilt für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei Erschließungsanlagen erschlossen werden.
- (3) Die Vergünstigungsregelung der Absätze 1 und 2 gilt nicht in Gewerbe-, Industrie-, Sonder- und Kerngebieten, sowie für überwiegend gewerblich genutzte und nutzbare Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten.
- (4) Eckgrundstücke im Sinne dieser Bestimmung sind Grundstücke, die in der Weise winklig an mehrere Erschließungsanlagen angrenzen, daß die Fronten des Grundstückes an den Erschließungsanlagen in einem Winkel von weniger als 135° zueinander stehen.
- (5) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen, so gelten die Vergünstigungen für Eckgrundstücke, wenn der durchschnittliche Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50 m beträgt. Beträgt der durchschnittliche Ab-

## E.60.02

stand zwischen den Erschließungsanlagen mehr als 50 m, so ist bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes das Grundstück nur mit der Hälfte der Grundstücksfläche zugrunde zu legen, wobei jeweils höchstens von einer Grundstückstiefe von 50 m auszugehen ist.

Die Vergünstigungsregelung gilt nicht für überwiegend gewerblich genutzte und nutzbare Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten.

### § 8

#### Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

Sofern die Gemeinde private Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen übernimmt, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach den durch die Übernahme tatsächlich entstandenen beitragsfähigen Aufwendungen der Stadt errechnet. Der nach Satz 1 ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den Bestimmungen dieser Satzung verteilt.

### § 9

#### Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radfahrwege,
5. die Bürgersteige,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeiträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Die Anwendung der Kostenspaltung wird vom Rat der Gemeinde im Einzelfall beschlossen.

### § 10

#### Merkmal der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Zur endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen mit Ausnahme der Grünanlagen nach Abs. 2 gehören:

1. der Grunderwerb und die Freilegung der Erschließungsfläche,



## E.60.02

2. die Verkehrsflächen mit ausreichender Befestigung.

Als ausreichende Befestigung ist dabei anzusehen

- a) bei Fahrbahnen, Standspuren, Parkflächen, Radwegen und Gehwegen sowie bei Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (z.B. Fußwege, Wohnwege) ein Belag aus Pflaster, Beton, Platten oder bituminösem Material,
- b) bei Grünanlagen als unselbständige Bestandteile einer anderen Erschließungsanlage die gärtnerische Gestaltung,
- c) vorstehende Regelungen gelten auch für die befestigten (a) und unbefestigten (b) Teile einer Mischfläche (verkehrsberuhigter Bereich).

3. die Abgrenzung der Verkehrsflächen,
4. die Entwässerungseinrichtungen,
5. die Beleuchtungseinrichtungen.

- (2) Zur endgültigen Herstellung der Grünanlagen mit Ausnahme der Grünanlagen nach Abs. 1 Ziff. 2 c) gehören:

1. der Grunderwerb und die Freilegung der Grünanlagen
2. die gärtnerische Gestaltung.

- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 und 2 festlegen.

- (4) Die Merkmale zur endgültigen Herstellung der Kinderspielplätze im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 6 sind mit dem Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes in einer besonderen Satzung zu regeln.

- (5) Die Merkmale zur endgültigen Herstellung der Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 7 sind mit dem Umfang des beitragsfähigen Aufwandes in einer besonderen Satzung zu regeln.

## E.60.02

### § 11

#### Vorausleistungen und Ablösungen

- (1) Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag nach § 133 Abs. 3 Satz 1 BBauG werden nur erhoben, wenn die zu bebauende Grundfläche mindestens 40 qm beträgt. Die Vorausleistung beträgt 75 % des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages ohne Grunderwerbskosten. Die Vorausleistung soll jedoch 50 % der Baukosten des genehmigten Bauvorhabens nicht übersteigen.
- (2) Der Betrag für die mögliche Ablösung des Erschließungsbeitrages gemäß § 133 Abs. 3 Satz 2 BBauG bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### § 12

#### Inkrafttreten

Die Vorschriften des § 6 dieser Satzung traten am 1.1.1974 in Kraft.

Im Übrigen traten die Satzung am Tage nach ihrer Veröffentlichung<sup>1</sup>, die 1. Änderungssatzung rückwirkend zum 01.11.1999 und die 2. Änderungssatzung am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung<sup>2</sup> in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Steinhagen vom 13.12.1973 mit der Änderungssatzung vom 24.12.1974 außer Kraft.

---

<sup>1</sup> Die Satzung trat am 28.11.1980 in Kraft.

<sup>2</sup> Die 2. Änderungssatzung trat am 14.10.2010 in Kraft.