

Satzung der Stadt Celle über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 6 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323) hat der Rat der Stadt Celle in seiner Sitzung am 11. Mai 1988 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung erhoben.

§ 2 Art der Erschließungsanlagen

Beitragsfähige Erschließungsanlagen sind:

1. die zum Anbau bestimmten 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. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete;
4. öffentliche Parkflächen sowie öffentliche Grünanlagen, mit Ausnahme der Kinderspielplätze, 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. Diese Anlagen werden nur nach einer gesonderten Satzung abgerechnet aus der sich insbesondere Art, Umfang, Herstellungsmerkmale und Verteilungsmaßstab ergeben.

§ 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 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
 - b) über 2 bis zu 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 24 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
 - c) von mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 32 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 24 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
2. 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 oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind;

3. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 34 m;
 4. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m;
 5. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nummern 1. bis 3. gehören, bis zu einer zusätzlichen Breite von 6 m und bei Anlagen nach Nr. 4. bis zu einer zusätzlichen Breite von 3 m;
 6. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme der Kinderspielplätze, soweit sie nicht Bestandteil der in Nummern 1. bis 4. 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.
- (2) Die in Abs. 1 Nummern 1. bis 4. genannten Breiten umfassen Fahrbahnen, 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 bis zur doppelten zulässigen Fahrbahnbreite.

§ 4 Umfang des Erschließungsaufwandes

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für
 1. den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen;
 2. die Freilegung der Flächen;
 3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen einschließlich der Anschlüsse an andere Erschließungsanlagen für Wege und Plätze gilt dies sinngemäß;
 4. die erstmalige Herstellung von
 - a) Rinnen sowie der Randsteine und Schrammborde,
 - b) Rad-, Moped- und Gehwegen,
 - c) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
 - d) Beleuchtungseinrichtungen,
 - e) Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - f) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,

- g) Parkflächen (auch Standspuren und Haltebuchten) und Grünanlagen als Bestandteile der Straße,
 - h) selbständigen Parkflächen,
 - i) Grünanlagen,
 - j) und die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfaßt auch
1. den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 2. 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. die Kosten für die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind,
 4. das aus den Beständen der Stadt verwendete Baumaterial; maßgeblich ist der Wert zum Zeitpunkt der Bereitstellung
- (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.

§ 5 Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der Aufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Abweichend hiervon kann der Rat beschließen, daß der Erschließungsaufwand für einen Abschnitt gesondert ermittelt oder bei der Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes mehrere Erschließungsanlagen zu einer Erschließungseinheit zusammengefaßt werden.

§ 6 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

- (1) Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt 10 v. H.
- (2) Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschußgeber nichts anderes bestimmt hat, zunächst zur Deckung der Anteile der Stadt zu verwenden.

§ 7 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 6) auf die erschlossenen Grundstücke unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die gesamte Fläche, wenn für das Grundstück im Bebauungsplan bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist,
 2. 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.

3. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die nicht unter Ziffer 5 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.
 4. bei Grundstücken, die über die sich nach Ziffer, 2 und 3 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage - im Falle der Ziffer 3 der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite - und einer Parallelen hierzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder übergreifenden gewerblichen Nutzung entspricht.
 5. bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstückes.
- (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 oder vorhanden sind 1,25
 2. bei Bebaubarkeit mit mehr als einem Vollgeschoß erhöht sich der Faktor aus Ziffer 1 um 0,25 je Vollgeschoß,
 3. bei Grundstücken, die nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise (z. B. Friedhöfen, Sportplätzen, Freibädern, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden 0,50, ist das Grundstück überwiegend bebaut oder seine überwiegende Bebauung im Bebauungsplan vorgesehen 1,00, bei überwiegend gewerblicher Nutzung der unter dieser Ziff. 3. bezeichneten Grundstücke 1,50.
- (4) Als Vollgeschoß gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist die Geschosßzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoß gerechnet.
- (5) Als Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Setzt der Bebauungsplan nur Grundflächen und Baumassenzahl fest, gilt als Geschosßzahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Dezimalzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Ist im Einzelfall eine größere Geschosßzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zulegen.
- (6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosßzahl, noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- (7) Bei Grundstücken innerhalb eines tatsächlichen bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe-, Industrie- und Kerngebietes sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich genutzt werden, wird der in Absatz 3 Nummern 1. - 2. genannte Nutzungsfaktor um 0,5 erhöht.

- (8) Gewerblich genutzten Grundstücken stehen Grundstücke gleich, die in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für Freiberufler).
- (9) Bei Grundstücken, die mit einem Kirchengebäude bebaut sind, wird das Kirchengebäude als eingeschossiges Gebäude behandelt. Das gleiche gilt für mit Sondereinrichtungen bebaute Grundstücke, für die wegen der Besonderheit der Einrichtung eine Geschößzahl nicht festgelegt werden kann, soweit es sich um funk- oder fernmeldetechnische Einrichtungen, Schlauchtürme, landwirtschaftliche Silos, Schornsteine, Kühltürme oder sonstige Türme handelt. Ist das Grundstück darüber hinaus neben den vorgenannten Anlagen bebaut, so sind die Vollgeschosse nach Maßgabe der Absätze 5 und 6 ohne Berücksichtigung der Sondereinrichtungen zu ermitteln.
- (10) Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z. B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können, wird ein Vollgeschöß zugrundegelegt.

§ 8 Durch mehrere Anlagen erschlossene Grundstücke

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB 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 1.200 m², beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 1.200 m².
- (3) Die Ermäßigung nach Absatz (2) gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB 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.

§ 9 Kostenspaltung

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Rat beschließen, daß der Erschließungsbeitrag erhoben wird für
1. den Grunderwerb und den Wert für die Bereitstellung der Erschließungsflächen,
 2. die Freilegung der Erschließungsflächen,
 3. die Herstellung der Fahrbahnen, Wege und Plätze mit Randsteinen oder Schrammborden sowie den Anschluß an andere Verkehrswege,
 4. die Herstellung der Gehwege oder einen von ihnen,
 5. die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder einen von ihnen,
 6. die Herstellung der Mopedwege oder einen von ihnen,
 7. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
 8. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 9. die Herstellung der Parkflächen,
 10. die Herstellung der Grünanlagen.

(2) Der Aufwand für

1. Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 2. Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
 3. Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus,
- wird den Kosten der Fahrbahn (Abs. 1 Nr. 3) zugerechnet.

§ 10 Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn

1. sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,
2. die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist.
3. die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

(2) Dabei sind hergestellt:

1. die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist,
2. 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,
3. die Fußwege und Wohnwege, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben,
4. die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind,
5. die Beleuchtungseinrichtungen, wenn sie betriebsfertig hergestellt sind.

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

1. die Parkflächen die in Abs. 2 Ziff. 1., 4. und 5. aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
2. die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Die Merkmale der endgültigen Herstellung für die erstmalige Herstellung von verkehrsberuhigten Wohnstraßen werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

(5) Durch Sondersatzung können im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 - 3 festgelegt werden.

§ 11 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 soll 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.

§ 12 Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes 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.

§ 13 Beitragsbescheid

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

§ 14 Fälligkeit

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

§ 15 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. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Celle über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 23.02.1978 außer Kraft.

Celle, den 11. Mai 1988

Stadt Celle
(L.S.)

gez. Dr. Severin
Oberbürgermeister

gez. Dr. v. Witten
Oberstadtdirektor