

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

vom 12.03.1980 in der Fassung der 1. Änderung vom 28.11.1985

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand
1. Für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
 - a. bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
 - b. bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 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 Ziffer 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b. soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Summe der nach § 5 Abs. 4 sich ergebenden Geschossflächen.

5. Für Grünanlagen,
 - a. die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b. soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Summe der nach § 5 Abs. 4 sich ergebenden Geschossflächen.
 6. Für Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete.
 7. Für Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (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 Radwege,
 - 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 Erschließungsanlagen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

- (4) Für Plätze, Wege, Parkflächen, Grünanlagen und Kinderspielplätze gelten Abs. 2 und 3 sinngemäß. Darüber hinaus gilt für Grünanlagen die zweckentsprechende Herichtung und gärtnerische Gestaltung sowie für Kinderspielplätze deren Ausstattung mit Spielgeräten.
- (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 Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (6) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für die Fahrbahn des erforderlichen Wendehammers eine Gesamtbreite bis zur doppelten zulässigen Fahrbahnbreite beitragsfähig.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt 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, insgesamt ermitteln.
- (3) 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 § 5 Abs. 1 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet; im Falle des § 5 Abs. 3 ist nach dieser Vorschrift zu verfahren. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn Parkflächen oder Grünanlagen als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die durch die einzelnen Erschließungsanlagen, die bestimmten Abschnitte einer Erschließungsanlage oder die zusammengefassten Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen verteilt.

- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Vorschrift gilt:
1. Bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht.
 2. Bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht.
 3. Wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht:
 - a. bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlagen angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m.
 - b. bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m.
- (3) Wird bei einer Verteilung nach Abs. 1 der Art und dem Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung nicht ausreichend entsprochen, wird der Erschließungsaufwand in dem Verhältnis verteilt, in dem die Summen aus den Grundstücksflächen und den Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinanderstehen.
- (4) Die Geschossfläche im Sinne des Abs. 3 ergibt sich aus der Grundstücksfläche (Abs. 2) vervielfacht mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl. Ist im Bebauungsplan eine Baumassenzahl festgesetzt, gilt als Geschossflächenzahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5.

In den Fällen des § 33 BBauG ist die Geschossflächenzahl nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln.

In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein bestehender Bebauungsplan weder die Geschossflächenzahl noch die Baumassenzahl ausweist, ist als Geschossflächenzahl bei bebauten Grundstücken die tatsächlich vorhandene Geschossflächenzahl und bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die durchschnittlich vorhandene Geschossflächenzahl der Grundstücke des Abrechnungsgebietes maßgeblich; die danach ermittelte Geschossfläche ist in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, um 0,4 zu erhöhen.

Bei Grundstücken mit einer Bebauung von einer untergeordneten Bedeutung (z.B. Sportplätze, Friedhöfe, Dauerkleingärten, Campingplätze) gilt die Zahl 0,3 und bei selbständigen Garagen- und Einstellplatzgrundstücken sowie bei Grundstücken, bei denen eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, die Zahl 0,5 als Geschossflächenzahl.

Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschossflächenzahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

- (5) Für Eckgrundstücke gilt folgende Regelung:
- a) Grundstücke, die durch zwei, mit einem Winkel von nicht mehr als 135° aufeinanderstoßende selbständige Erschließungsanlagen i. S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Erschließungsbeitragssatzung erschlossen werden (Eckgrundstücke), sind zu beiden Erschließungsanlagen beitragspflichtig. Bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes ist die Grundstücksfläche nur mit der Hälfte zu jeder Anlage einzusetzen, wenn
 1. beide Erschließungsanlagen nach dem Inkrafttreten dieser Satzung hergestellt werden oder
 2. für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung Beiträge für die erstmalige Herstellung entrichtet worden sind oder eine Beitragspflicht entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann. Diese Regelung gilt für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden.
 - b) Berührt das Eckgrundstück eine Erschließungsanlage, deren Baulast nicht die Stadt trägt, so gilt die Regelung nach Buchstabe a. nicht. Für Teile der Erschließungsanlagen, die an beiden Grundstücksseiten liegen und die in der Baulast der Stadt stehen (z.B. Bürgersteige, Parkflächen), gilt Buchstabe a. entsprechend.
- Bei Eckabschrägungen und -abrundungen ist der Schnittpunkt der geraden Verlängerung der Straßengrenzen maßgebend.
- (6) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs. 5 entsprechend, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 40 m beträgt.
- (7) Die Vergünstigungsregelung nach Abs. 5 und 6 gelten nicht in Gewerbegebieten, Industriegebieten und Kerngebieten.
- (8) Hat der Beitragsschuldner oder sein Rechtsvorgänger Grundflächen unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlagen an die Stadt abgetreten und sind solche Abtretungen bei der Ermittlung des Erschließungsaufwandes berücksichtigt worden, so wird der Unterschiedsbetrag als Vorleistung auf den Erschließungsbeitrag angerechnet.

§ 6

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,

4. die Radwege,
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 Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Stadt fest.

§ 7

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
 1. Eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche -decke neuzeitlicher Bauweise,
 2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
 3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
- (2) Bürgersteige und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander, sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke mit neuzeitlicher Bauweise aufweisen, soweit die Stadt nicht beschließt, dass bei einfachen Wohnwegen und Siedlungsstraßen auf die Anlegung erhöhter Bürgersteige verzichtet wird und die Gehwege in einfacher Form angelegt werden.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Kinderspielplätze sind mit dem Zeitpunkt der Freigabe für den Benutzungszweck endgültig hergestellt.
- (5) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind endgültig hergestellt, wenn sie mit allen Bestandteilen fertig gestellt sind.

- (6) Die Stadt stellt die endgültige Herstellung der einzelnen Erschließungsanlage, des bestimmten Abschnitts einer Erschließungsanlage oder der zusammengefassten Erschließungsanlagen fest.

§ 8

Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes werden Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

§ 9

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 2 des Bundesbaugesetzes bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 10

Verzicht auf die Erhebung des Erschließungsbeitrages

Im Einzelfall kann die Stadt von der Erhebung des Erschließungsbeitrages ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch für den Fall vorgesehen werden, dass die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist (§ 135 Abs. 5 BBauG).

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Varel, den 28. Nov. 1985

Stadt Varel

gez. Funke
Bürgermeister

gez. Osterloh
Stadtdirektor