

**Satzung der Stadt Bad Sachsa über die Erhebung von
Erschließungsbeiträgen vom 19. Mai 1980
- in der Fassung des I. Nachtrages zur Satzung vom 22. Oktober 1985 -**

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. S. 949), in Verbindung mit § 6 der Nieders. Gemeindeordnung in der Fassung vom 18. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1982 (Nieders. GVBl. S. 53), hat der Rat der Stadt Bad Sachsa am 22. Oktober 1985 folgende Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 19. Mai 1980 beschlossen:

**§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Bad Sachsa entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes 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 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. Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 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 zwei Geschossen bis zu einer Breite von 18 m,

- b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m,
 - c) über vier 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 im Baugebiet mit einer zulässigen Bebauung von
- a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 12 m,
 - b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 18 m,
 - c) über vier Geschossen 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. Sammelstraßen (§127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG) bis zu einer Breite von 34 m,
5. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 4 gehören, bis zu einer Breite von 6 m;
6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 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;
7. Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete bis zu 10 v.H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke.

(2) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 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 die Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.

(4) Die in Absatz 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 Absatz 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.

(6) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v.H., 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 einschließlich des Unterbaues, 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 Herrichtung der Grünanlagen,
 - m) die Herrichtung des Kinderspielplatzes und seine Ausstattung mit Spielgeräten,
 - n) Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Schall- und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfaßt auch
- 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 ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.

§ 5

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (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.

§ 6

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.

§ 7

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 8

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

A.

(1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 7) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) 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 wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

B.

(1) 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- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 1,75 |
| 5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 2,00 |

(2) 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 Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

(3) Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

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

(5) Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt.

(6) In unbeplanten Gebieten und in Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschößzahl noch Grundflächen- und 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 des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen

Geschosse maßgebend.

(7) Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschöß gerechnet.

C.

Werden in einem Abrechnungsgebiet außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken, oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in B. Abs. 1 Nrn. 1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.

Werden in einem Abrechnungsgebiet, das durch Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG (selbständige Grünanlagen) oder § 127 Abs. 2 Nr. 4 BBauG (Kinderspielplätze) erschlossen ist, außer zum Wohnen genutzten oder Planungsrechtlich entsprechend nutzbaren Grundstücken auch überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke erschlossen, die in einem beplanten oder unbeplanten Kleinsiedlungsgebiet, reinen, allgemeinen oder besonderen Wohngebiet, Mischgebiet oder Kerngebiet liegen, sind die in B Abs. 1 Nr. 1 – 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu verringern.

D.

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Nrn. 1 und 2 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Dies gilt nicht

- a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,
- c) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
- d) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50% erhöht,
- e) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad,
- f) für Grundstücksflächen, sofern sie für Wohnzwecke genutzt oder bestimmt sind und 900 qm übersteigen. Die in D. Abs. 1 genannte Regelung beschränkt sich auf die Teilfläche von 900 qm.

(3) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG (selbständige Grünanlagen) oder § 127 Abs. 2 Nr. 4 BBauG (Kinderspielplätze) erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig. Die ermittelte und bei der Verteilung zu berücksichtigende Grundstücksfläche wird bei jeder der beitragsfähigen Anlagen nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.

§ 9 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- und Gehwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
- d) die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,
- e) die Herstellung der Mopedwege oder eines von ihnen,
- f) die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen,
- g) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
- h) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
- i) die Herstellung der Parkflächen,
- j) die Herstellung der Grünanlagen.

§ 10 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 sind 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 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 und Kinderspielplätze sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben, die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist und
- a) die Parkflächen die in Absatz 1 Satz 2 Buchstaben b), c) und d) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
 - b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind,
 - c) die Kinderspielplätze mit Spielgeräten ausgestattet 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 5 werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 12 Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag

- (1) Werden Bauvorhaben auf Grundstücken genehmigt, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, erhebt die Stadt eine Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag.
- (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 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 Betrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 14

Härtefälle

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

§ 15

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 15. Juni 1980 in Kraft. Mit dem gleichen Tag tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 22.9.1975 in der Fassung des I. Nachtrages vom 18.12.1978 außer Kraft. Der I. Nachtrag zur Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 19. Mai 1980 tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Bad Sachsa, den 22. Oktober 1985

gez. Wienecke
Bürgermeister

gez. Meyer
Stadtdirektor

Diese Satzung wurde am 12. Juni 1980 im Amtsblatt für den Landkreis Osterode am Harz veröffentlicht. Der I. Nachtrag wurde am 5. November 1985 im Amtsblatt für den Landkreis Osterode am Harz veröffentlicht.