

## Satzung

### über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Jembke ( Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund der §§ 6 und 83 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) und der §§ 132 und 133 Abs. 3 Satz 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, bereinigt BGBl. I S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) hat der Rat der Gemeinde Jembke in seiner Sitzung am 06.05.1983 folgende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen beschlossen:

#### § 1

#### Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

#### § 2

#### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze

- a) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 18,0 m Breite;
- b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;

2. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG) bis zu 27,0 m Breite;

3. für Parkflächen;

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlage im Sinne von Nr. 1 und 2 sind, bis zu einer weiteren zusätzlichen Breite von 5,0 m;

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen;

4. für Grünanlagen,

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 2 sind, bis zu einer weiteren zusätzlichen Breite von 4,0 m;

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller in die Beitragsverteilung eingezogenen Grundstücksflächen;

5. für Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete bis zu 10 v. H. aller in der Beitragsverteilung einbezogenen Grundstücksflächen,

6. für Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes (Immissionsschutzanlagen), auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind (§ 13).

Art und Umfang dieser Anlagen werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

(2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich für den Bereich des Wendehammers die in Abs. 1 angegebenen Höchstmaße auf die Hälfte, mindestens aber um 8,0 m.

(3) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfaßt auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

(4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für:

1. Erwerb der Flächen (einschl. der Erwerbsnebenkosten) für die Erschließungsanlagen,
2. Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
3. erstmalige Herstellung des Straßenkörpers (einschl. Unterbau, Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen),
4. Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine
5. Radwege,
6. Gehwege,
7. Beleuchtungseinrichtungen,
8. Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
9. Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
10. Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
11. Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
12. im Falle von Abs. 1 Nr. 5: erstmalige Herrichtung des Kinderspielplatzes einschl. Ausstattung mit Spielgeräten.

(5) Der Erschließungsaufwand nach Abs. 4 Nr. 1 umfaßt auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen (zuzüglich Bereitstellungskosten) im Zeitpunkt der Bereitstellung.

### § 3

#### 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 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.

(3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 ), für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 3 b, für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 4 b, für Kinderspielplätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 5) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6) 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, Grünanlagen, Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen 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 (§ 3 Abs. 2) abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

#### § 6

##### Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Beitragsmaßstab)

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach der Fläche verteilt, die sich durch Zusammenzählen der Grundstücksfläche (§ 7) und der zulässigen Geschoßfläche (§ 8) ergibt.

(2) Die Summe aus Grundstücksfläche und Geschoßfläche des einzelnen Grundstückes ergibt die für die Veranlagung maßgebende Beitragsfläche.

#### § 7

##### Grundstücksfläche

Als Grundstücksfläche im Sinne von § 6 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 die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält,
  - a) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage 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 dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m;
4. bei beplanten oder unbeplanten Grundstücken, die sonstig genutzt werden oder nutzbar sind (z. B. als Friedhof, Freibad oder Sportplatz), die Gesamtfläche des Grundstückes.
  5. In den Fällen der Nrn. 1 bis 3 ist bei darüber hinausgreifender baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstückes zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
  6. Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt.

## § 8 Geschoßfläche

(1) Die Geschoßfläche des einzelnen Grundstückes nach § 6 ergibt sich durch Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der zulässigen Geschoßflächenzahl.

(2) Die Geschoßflächenzahl ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung erteilter Dispense.

Unabhängig von einer Festsetzung im Bebauungsplan gilt bei selbständigen Garagen- und Einstellplätzen die Geschoßflächenzahl 0,4 und bei überwiegend Gewerbebezwecken dienenden Grundstücken, für die eine bauliche Nutzung nicht zugelassen ist, die Geschoßflächenzahl 0,6.

Ist in einem Bebauungsplan anstelle einer Geschoßflächenzahl eine Baumassenzahl festgesetzt, gilt als Geschoßflächenzahl ein Drittel der Baumassenzahl.

(3) In den Fällen des § 33 BBauG (Vorhaben während der Planaufstellung) ist die zulässige Geschoßfläche nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln.

(4) Ist ein Bebauungsplan nicht vorhanden (§ 34 BBauG - unbeplanter Innenbereich) so gilt nachstehende Geschoßflächenzahl:

- |    |  |       |
|----|--|-------|
| a) | Kleinsiedlungen in jedem Fall                                      | = 0,3 |
| b) | selbstständige Garagen- und Einstellplatzgrundstücke in jedem Fall | = 0,4 |
| c) | überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke ohne bauliche Nutzung  | = 0,3 |
| d) | alle übrigen Grundstücke   |       |
|    | bei 1 Vollgeschoß  | = 0,4 |
|    | bei 2 Vollgeschossen   | = 0,8 |
|    | bei 3 Vollgeschossen   | = 1,0 |
|    | bei 4 und mehr Vollgeschossen                                      | = 1,1 |

Die bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßflächenzahl im unbeplanten Bereich zu berücksichtigende Zahl der Vollgeschosse richtet sich

- a) bei bebauten Grundstücken nach den tatsächlich vorhandenen Vollgeschossen und
- b) bei unbebauten Grundstücken nach der überwiegend vorhandenen Geschößzahl der Grundstücke der näheren Umgebung.

(5) Sonstig genutzte oder nutzbare Grundstücke (z. B. Friedhof, Freibad oder Sportplatz) im beplanten oder unbeplanten Bereich werden nur mit der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht.

(6) Die nach Abs. 2 bis 4 ermittelte Geschößflächenzahl wird bei gewerblich genutzten Grundstücken oder bei unbebauten Grundstücken, die gewerblich nutzbar sind, verdoppelt.

## § 9 Eckgrundstücke

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 60 v. H. anzusetzen.

Dies gilt nicht

- a) wenn und soweit die Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 2 BBauG) abgerechnet werden,
- b) 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,
- c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v. H. erhöht,
- d) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.

## § 10 Abrechnung von Grundstückswerten

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Gemeinde abgetreten, und gewährt die Gemeinde zum Zweck der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeträge dem Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf seine Beitragsschuld angerechnet.

## § 11 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,

3. Herstellung der Straßen und Wege ohne Geh-, Rad-, und Mopedwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
4. Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,
5. Herstellung der Radwege oder eines von ihnen,
6. Herstellung der Mopedwege oder eines von ihnen,
7. Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
8. Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
9. Herstellung der Parkflächen,
10. Herstellung der Grünanlagen,
11. Herstellung von Kinderspielplätzen,
12. Herstellung von Immissionsschutzanlagen,

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

## § 12

### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege, Plätze und Sammelstraßen sind erstmalig hergestellt, wenn sie mit Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung versehen sind und ihre Teileinrichtungen die nachfolgenden Ausbaumerkmale aufweisen:

1. Die Fahrbahnen müssen mit einem Unterbau sowie einer Decke aus Pflasterung, Asphalt, Teer oder Beton versehen worden sein.
2. Die Bürgersteige müssen, wenn sie vorgesehen sind, eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Beton oder Teer erhalten haben.
3. Die Entwässerungsanlagen müssen Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen aufweisen.
4. Die Beleuchtungseinrichtungen müssen betriebsfertig installiert sein.

(2) Park- und Grünflächen sowie Kinderspielplätze sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben und

- a) die Parkflächen die in Abs. 1 Nr.1, 3 und 4 aufgeführten Ausbaumerkmale aufweisen und
- b) die Grünflächen gärtnerisch gestalten,
- c) die Kinderspielplätze mit Spieleinrichtungen versehen sind.

(3) Die Erschließungsanlagen sind über die erstmalige Herstellung (§ 128 Abs. 1 Nr. 2) hinaus endgültig hergestellt, wenn die Gemeinde Eigentümerin der dafür benötigten Flächen ist.

(4) Die Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

### § 13 Vorausleistung

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

### § 14 Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

### § 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung vom 24.11.1980 außer Kraft.

Jembke, den 06.05.1983

Gennies  
Bürgermeister und  
Gemeindedirektor

(L.S.)

Borkiet  
1. stellvertr.  
Bürgermeister