

SATZUNG

der Stadt Wolfsburg

über die Erhebung des Erschließungsbeitrages
– Erschließungsbeitragsatzung – vom 03.11.1987

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat auf Grund der §§ 6, 8 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) und der §§ 132 und 133 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) – in den jeweils geltenden Fassungen – durch Beschluss folgende Satzung erlassen:

§ 1

Gegenstand der Satzung

Die Stadt Wolfsburg erhebt zur Deckung ihres Auwandes für Erschließungsanlagen den Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 bis 135 und 242 BauGB und den Bestimmungen dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl (siehe Absatz 4) bis 0,8 bis zu einer Breite von 16,5 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und bis zu einer Breite von 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
2. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,2 bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und bis zu einer Breite von 17,5 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
3. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 1,2 bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und bis zu einer Breite von 22 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
4. Straßen und Wege zur Erschließung von Gewerbe- und Industriegrundstücken bis zu einer Breite von 32 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf beiden Straßenseiten bis zu einer Breite von 25 m, wenn nur auf einer Straßenseite Bebauung oder gewerbliche Nutzung zulässig ist.
5. Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, mit ihren Straßenanlagen bis zu den in Nr. 1 bis 4 für einseitige Bebauung oder gewerbliche Nutzung genannten Breiten; soweit sie als Sammelstraße gelten bis zu der in Nr. 7 genannten Breite.

6. Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete mit einer Breite bis zu 5 m.
 7. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 34 m.
 8. Flächen für den ruhenden Verkehr aller Art i. S. des § 127 Absatz 2 Nr. 4 BauGB bis zu 10 v. H. der Summe der nach § 8 Absatz 3 sich ergebenden Flächen.
 9. Grünanlagen i. S. des § 127 Absatz 2 Nr. 4 BauGB bis zu 25 v. H. der Summe der nach § 8 Absatz 3 sich ergebenden Flächen.
 10. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BimSchG), auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Die in Absatz 1 Nr. 1 bis 7 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die in Absatz 1 Nr. 8 bis 10 genannten Flächen.
 - (3) Die in den Absätzen 1 und 2 genannten Breiten sind die Durchschnittsbreiten, die sich durch Teilung der Fläche der Erschließungsanlage durch ihre mittlere Länge ergeben.
 - (4) Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.
 - (5) Soweit Geschossflächenzahlen nicht festgesetzt sind oder nicht errechnet werden können, sind die Geschossflächenzahlen für vergleichbare Baugebiete zugrunde zu legen.
 - (6) Ergeben sich nach Absatz 1 aus den geltenden Geschossflächenzahlen verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig.
 - (7) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 4

Bildung von Erschließungseinheiten

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermittelt werden.

§ 5

Abrechnungsgebiete

Die nach § 4 zusammengefassten Erschließungsanlagen oder einzelne Erschließungsanlagen oder bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

§ 6

Übernahme von Erschließungsanlagen

Die Bestimmungen der §§ 2 bis 8 gelten sinngemäß, wenn die Stadt Wolfsburg für die Übernahme von Erschließungsanlagen Aufwendungen gemacht hat.

§ 7

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 8

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 7) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. 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.

- (3) 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 | 1,0 |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,25 |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,5 |
| 4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 1,75 |
| 5. bei sechs- bis achtgeschossiger Bebaubarkeit | 2,0 |
| 6. jedes weitere zulässige Geschoss zusätzlich | 0,05 |
- (4) 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 Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
- (5) Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze oder eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten (Parkhäuser, Parkpaletten) bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.
- (7) Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen und Grundstücke für den Gemeinbedarf, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nur untergeordnet bebaubar sind (wie z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder), werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt. Dasselbe gilt für Grundstücke, die als Dauerkleingärten ausgewiesen sind oder genutzt werden.
- (8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
- bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 - bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.
- (9) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (10) Die in Absatz 3 genannten Nutzungsfaktoren sind bei der Beitragserhebung zu den Kosten von Erschließungsanlagen gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 1 bis 7 um 0,5 zu erhöhen.
- für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in einem Abrechnungsgebiet (§ 5), wenn außer diesen auch andere Grundstücke erschlossen werden.

- b) für Grundstücke in Gebieten, die nach dem Bebauungsplan als Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind.
- c) für Grundstücke in Gebieten, die nach § 34 BauGB als Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiete zu beurteilen sind.

§ 9

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage i. S. des § 2 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 und 5 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht

für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten.

§ 10

Erhebung von Teilbeträgen (Kostenspaltung)

Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbstständig erhoben werden für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Herstellung der Straßen ohne Rad- und Gehwege, ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen
4. die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrs- anlagen gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 6
5. die Herstellung eines oder mehrerer Gehwege
6. die Herstellung eines oder mehrerer Radwege
7. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen
8. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen
9. die Herstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr
10. die Herstellung der Grünanlagen

§ 11

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, Sammelstraßen und Flächen für den ruhenden Verkehr sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlage ist und diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind und
 - b) sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise befestigt sind.
- (2) Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und diese mit betriebsfertigen Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind und
 - b) sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise befestigt sind.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und
 - b) diese gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Art und Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes werden für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsgesetzes durch Einzelsatzung geregelt.

§ 12

Vorausleistungen

- (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 diesem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.
- (2) Die Vorausleistungen können bis zur voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 13

Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann der Erschließungsbeitrag abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrages.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 1. Juli 1987 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wolfsburg vom 16. Oktober 1974 in der Fassung des zweiten Nachtrages vom 10. September 1986 außer Kraft.

Satzung öffentlich bekannt gemacht am:

16. November 1987

Satzung in Kraft seit dem:

1. Juli 1987