

E R S C H L I E ß U N G S B E I T R A G S S A T Z U N G

der Stadt Peine vom 13. Dezember 1979

in der Fassung vom 21. Mai 1987

Erste Fassung:

Aufgrund der §§ 6, 40 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 13. Oktober 1986 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1986, Seite 323) und des § 132 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I 1976, Seite 257), zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1979, Seite 949), hat der Rat der Stadt Peine in seiner Sitzung am ... ([siehe Chronologie](#)) folgende Satzung beschlossen:

in der Fassung vom 13. Dezember 1979, zuletzt geändert durch Satzung vom 21. Mai 1987

Inhalt der letzten Änderungssatzung:

Aufgrund der §§ 6, 40 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22. Juni 1982, zuletzt geändert am 13. Oktober 1986 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1986, Seite 323) und des § 132 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I 1976, Seite 257), zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1979, Seite 949), und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 12. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1986, Seite 2253) hat der Rat der Stadt Peine in seiner Sitzung am ... ([siehe Chronologie](#)) folgende Satzung beschlossen:

Abschnitt I

Erschließungsanlagen/Erschließungsaufwand

§ 1

Art und Umfang der Erschließungsanlagen und Erschließungsaufwand

- (1) Beitragsfähig im Sinne des § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind
 1. die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen und Wege im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
 - a) bis zu einer Breite von
 - 18,50 m, wenn für die auf beiden Straßenseiten erschlossenen Grundstücke ein- oder zweigeschossige Bebauung,
 - 14,00 m, wenn diese Nutzung nur auf einer Straßenseite zulässig ist;

STADT PEINE
Erschließungsbeitragssatzung

Seite 2 von 7

- b) bis zu einer Breite von
 - 23,50 m, wenn für die auf beiden Straßenseiten erschlossenen Grundstücke mehr als zweigeschossige Bebauung,
 - 19,00 m, wenn diese Nutzung nur auf einer Straßenseite zulässig ist;
 - c) als Erschließungsanlagen in durch Bebauungsplan ausgewiesenen oder tatsächlich bestehenden (§ 34 Abs. 1 BauGB) Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer Breite von
 - 25,50 m, wenn diese Nutzungsart auf beiden Straßenseiten,
 - 21,00 m, wenn diese Nutzungsart nur auf einer Straßenseite zulässig ist;
 - d) soweit sie als für den Ausbau bestimmte öffentliche Plätze angelegt werden, mit deren Anlagen bis zu den unter a) bis c) einseitige Nutzbarkeit bestimmten Breiten;
- 2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB;
 - 3. die Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bis zu einer Breite von 34,00 m;
 - 4. soweit sie nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig und nicht Bestandteil der in Abs. 1 genannten Breiten sind,
 - a) die Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB bis zu 15 % und
 - b) die Parkflächen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB bis zu 10 % der Flächealler im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen;
 - 5. die Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind (Immissionsschutzanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).
- (2) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
- (3) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen sowie die nicht unter Abs. 1 Nr. 4 fallenden Parkflächen und Grünanlagen, jedoch nicht die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten und Bundesstraßen sowie Landstraßen I. und II. Ordnung in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfasst die Kosten für
- 1. den Grunderwerb,
 - 2. die Freilegung der Flächen,
 - 3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen,

4. die erstmalige Herstellung ihrer Einrichtungen zur Entwässerung und Beleuchtung sowie ihrer Böschungen und Schutzeinrichtungen, auch außerhalb der in Abs. 1 genannten Breiten,
5. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung sowie die Kosten der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landstraßen I. und II. Ordnung für ihre Fahrbahnen, jedoch nur insoweit, als sie gegenüber ihrer anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.

- (5) Der Erschließungsaufwand umfasst nicht die Kosten für
 1. Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen,
 2. die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landstraßen I. und II. Ordnung, soweit die Fahrbahnen dieser Strecken keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern.
- (6) 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.

§ 2

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 3

Abrechnungsgebiet - Erschließungseinheit

- (1) Die durch Erschließungsanlagen nach § 1 oder Abschnitte von ihnen oder durch eine Erschließungseinheit nach § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB erschlossenen Grundstücke bilden unter Berücksichtigung der in § 5 dieser Satzung getroffenen Bestimmungen das Abrechnungsgebiet.
- (2) Der Rat beschließt, ob über eine einzelne Erschließungsanlage, über einen Abschnitt von ihr oder als Erschließungseinheit nach § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB abgerechnet wird.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

Abschnitt II

Verteilungsvorschriften

§ 5

Grundstücksbegriff

- (1) Der nach § 2 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 3) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§ 6) und Art (§ 7) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt
 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
 2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50,00 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.

§ 6

Nutzungsmaß

- (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 Geschossezahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
- (3) Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl 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 Grundstücksflächen angesetzt.
- (6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschossezahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
 1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 2. bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.
- (7) Ist eine Geschossezahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.

§ 7

Nutzungsart

- (1) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 3 Abs. 1) außer
 1. überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken
 2. Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder nach § 34 Abs. 1 BauGB in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen,auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke nach Nrn. 1 und 2 die in § 6 Abs. 1 Nrn. 1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.
- (2) Zu den gewerblich genutzten Grundstücken im Sinne dieses Paragraphen gehören auch Grundstücke mit Geschäfts-, Büro-, Klinik- und Verwaltungsgebäuden sowie Grundstücke, auf denen öffentliche oder private Einrichtungen betrieben werden, die mit den zuvor genannten Einrichtungen vergleichbar sind.

§ 8

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht
1. für Grundstücke im Sinne von § 7 Abs. 1 Nrn. 1 und 2,
 2. 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,
 3. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
 4. für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad,
 5. für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen,
 6. für mehrfach erschlossene Grundstücke in einer Erschließungseinheit. Bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit im Sinne von § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB sind solche Grundstücke bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

Abschnitt III

Kostenspaltung/Merkmale der endgültigen Herstellung/Ablösung

§ 9

Erhebung von Teilbeiträgen (Kostenspaltung)

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

1. den Erwerb der Erschließungsflächen,
2. die Freilegung,
3. die Herstellung der Straßen ohne Geh-, Rad- und Mopedwege, ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
4. die Herstellung der Gehwege zusammen oder einzeln,
5. die Herstellung der Radwege zusammen oder einzeln,
6. die Herstellung der Mopedwege zusammen oder einzeln,
7. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
8. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Herstellung der Parkflächen zusammen oder einzeln,
10. die Herstellung der Grünanlagen,
11. die Herstellung der Immissionsschutzanlagen.

§ 10

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
1. die Stadt Eigentümerin der Flächen ist,
 2. die Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen mit einer Decke, die aus Asphalt, Teer, Beton, Pflastersteinen, Pflasterziegeln oder Betonplatten besteht, versehen und mit Anlagen zur Entwässerung und Beleuchtung ausgestattet und notwendige Böschungen, Stützmauern und Schutzeinrichtungen hergestellt sind,
 3. die Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
 4. die Abrechnungsunterlagen zusammenstellbar sind.
- (2) Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Immissionsschutzanlagen werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Ablösung der Erschließungsbeitragspflicht

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

Abschnitt IV

§ 12

In-Kraft-Treten

[\(siehe Chronologie\)](#)