

Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Landeshauptstadt Hannover

Abl. RBHan. 1987, 959
zuletzt geändert durch Satzung vom 21.03.2002, Abl. RBHan. 2002, S. 398

Aufgrund der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover in seiner Sitzung am 23.06.1987 die nachfolgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erschließungsbeitrag

Zur Deckung ihres Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Hannover Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie die Sammelstraßen - ohne ihre Parkflächen, Trennstreifen und Grünanlagen - und die Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind bis zu den folgenden Höchstbreiten beitragsfähig:
 - a) Straßen und Wege zur Erschließung von Grundstücken mit 1- und 2-geschossiger Bebaubarkeit bis zu 15 m, wenn sie beidseitig, und bis zu 11 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
 - b) Straßen und Wege zur Erschließung von Grundstücken mit 3- , 4- und 5-geschossiger Bebaubarkeit bis zu 24 m, wenn sie beidseitig, und bis zu 17 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
 - c) Straßen und Wege zur Erschließung von Grundstücken mit 6- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit bis zu 32 m, wenn sie beidseitig, und bis zu 21 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
 - d) Straßen und Wege zur Erschließung von Grundstücken in (beplanten und unbeplanten) Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten bis zu 32 m, wenn sie beidseitig, und bis zu 21 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
 - e) Plätze bis zu der unter a) - d) für einseitige Anbaubarkeit bestimmten Breite;
 - f) Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zu den unter a) - d) bestimmten Breiten;
 - g) Sammelstraßen bis zu 34 m.

- (2) Die nach Abs. 1 maßgebliche Geschossigkeit der Grundstücke errechnet sich aus § 6 dieser Satzung; Grundstücke im Sinne von § 6 Abs. 7 gelten als 1-geschossig bebaubare Grundstücke.

Zum Anbau bestimmte Straßen und Wege sowie Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gelten nach Abs. 1 als beidseitig zum Anbau bestimmt, wenn auf jeder Seite der Erschließungsanlage Grundstücke an mehr als der Hälfte der Straßen- oder Wegelänge baulich oder gewerblich nutzbar sind.

Ergeben sich aus Abs. 1 für die Erschließungsanlage verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.

Die sich für die Anlage ergebende maximale Breite ist eine Durchschnittsbreite; beitragsfähig ist die Fläche der Erschließungsanlage, die die Fläche aus der Länge der Anlagenachse und der maximal beitragsfähigen Breite insgesamt nicht übersteigt.

Endet die Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, vergrößert sich die maximal beitragsfähige Breite für den Wendehammer um 50 %, mindestens um 8 m.

- (3) Die maximal beitragsfähige Breite für Parkflächen der öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen und Wege beträgt bei einseitiger Anbaubarkeit 6 m und bei beidseitiger Anbaubarkeit 12 m.

Die maximal beitragsfähige Breite für Parkflächen der zum Anbau bestimmten Plätze und der Sammelstraßen beträgt 12 m.

- (4) Die maximal beitragsfähige Breite für Trennstreifen und Grünanlagen der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauGB beträgt 1 / 3 der maximalen Breite, die sich für die Anlage aus Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 - 3 und Abs. 3 ergibt. Abs. 2 Satz 4 gilt entsprechend.

- (5) Die maximal beitragsfähige Fläche der Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, beträgt 6 % der Verteilungsflächen der durch die Anlage erschlossenen Grundstücke im Sinne von § 6 dieser Satzung.

§ 3

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, endgültige Herstellungsmerkmale und die Art der Ermittlung und Verteilung des Erschließungsaufwandes von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 4**Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstehenden Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

§ 5**Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Bei Grünanlagen, soweit sie nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, trägt die Stadt 20 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6**Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der um den Gemeindeanteil reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die gemäß § 131 Abs. 1 BauGB erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art 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 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	1,50

4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 1,75

5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 2,0.

- (4) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- (5) Ist im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt, gilt als Zahl der Vollgeschosse in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die durch 3,50 m und in allen anderen Baugebieten die durch 2,80 m geteilte im Bebauungsplan als höchstzulässig festgesetzte Gebäudehöhe, wobei eine Bruchzahl auf die nächstfolgende ganze Zahl aufgerundet wird. Ist im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur die Grundflächen- und Baumassenzahl festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die durch 3,50 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei eine Bruchzahl auf die nächstfolgende ganze Zahl aufgerundet wird.
- (6) Grundstücke, auf denen nur (bis zu eingeschossige) Garagen, Stellplätze (Pkw, Mülltonnen) gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- (7) Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten, Campingplätze), werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.
- (8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch die Höhe der baulichen Anlagen noch die Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse,
 2. bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.
- Als Geschosse gelten alle Geschosse, die Vollgeschoss im Sinne von § 2 Abs. 4 Niedersächsische Bauordnung sind.
- (9) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (10) Werden durch Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB und durch selbständige Parkflächen nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die in einem beplanten oder unbeplanten Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in beplanten und unbeplanten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Abs. 3 Nr. 1 - 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen. Unbeplante Kern-, Gewerbe- und Industriegebiete liegen vor, wenn diese Nutzungsarten in der nach § 34 BauGB beachtlichen Umgebung unter Berücksichtigung der überwiegend vorhandenen Nutzungsart zulässig sind.

- (11) Werden durch selbständige Grünanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch Grundstücke erschlossen, die überwiegend gewerblich genutzt werden oder in einem beplanten oder unbeplanten Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, so sind für diese Grundstücke die in Abs. 3 Nr. 1 - 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 % herabzusetzen. Abs. 10 Satz 2 gilt entsprechend.
- (12) Für Grundstücke, die durch mehrere gleichartige und beitragsfähige Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder dieser Erschließungsanlagen nur mit 2 / 3 anzusetzen; unter die beitragsfähigen Anlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 2 Nr. 1 - 4 BauGB fallen auch Anlagen, für die die Beitragspflicht unter Geltung des BBauG (seit dem 30.06.1961) und des früheren Preußischen Anliegerbeitragsrechtes (vor dem 30.06.1961) bereits entstanden ist.

Die Eckgrundstücksvergünstigung nach Satz 1 wird nicht gewährt bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauGB und selbständigen Parkflächen nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

1. für Grundstücke, die in einem beplanten oder unbeplanten Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in den sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten;
2. für die Teile der Grundstücksflächen, die 1.500 m² übersteigen.

§ 7 Kostenspaltung

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag gesondert erhoben werden für
1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
 2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
 3. die Herstellung der Erschließungsanlagen,
 4. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 5. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
 6. die Übernahme noch nicht endgültig hergestellter Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 7. die Herstellung der Fahrbahnen der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit ggf. dazugehörigen Richtungstrennstreifen, Mittelinseln und Schrammborden *),
 8. die Herstellung sowohl dem Fahrverkehr als auch dem Fußgängerverkehr dienenden Verkehrsflächen der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB,

*) Ein Schrammbord im Sinne dieser Satzung ist das zwischen dem Bordstein und erschlossenen Grundstücken gelegene Lichtraumprofil, das aufgrund seiner geringen Breite nicht als Gehweg nutzbar ist.

9. die Herstellung der Fußwege (einseitig und beidseitig) der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit ggf. angrenzenden Trennstreifen,
 10. die Herstellung der Radwege (einseitig und beidseitig) der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit ggf. angrenzenden Trennstreifen,
 11. die Herstellung der Parkflächen, soweit sie Bestandteile der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind;
 12. die Herstellung der Grünanlagen, soweit sie Bestandteile der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind.
- (2) Bordsteine sowie Rand- und Gossensteine können beliebig mit einem solchen Anlagenbestandteil abgerechnet werden, für den nach Abs. 1 Nr. 7 - 12 der Erschließungsbeitrag gesondert erhoben werden kann.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn
1. die Erschließungsanlagen mit Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet sind,
 2. die Anlagen befestigungstechnisch hergestellt sind und
 3. die Flächen der Anlagen im städtischen Eigentum stehen.

Zu 1.:

Hergestellt sind

- a) die Entwässerungseinrichtungen, wenn das Oberflächenwasser über Abläufe (Gullys) in die u.a. aus unterirdischen Leitungen (Kanäle) bestehende öffentliche Entwässerungsanlage abfließen kann und / oder über Mulden-Rigolen-Systeme abgeleitet wird;
- b) die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Verkehrsanlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern installiert ist.

Zu 2.:

Im einzelnen sind befestigungstechnisch hergestellt

- a) die Fahrbahnen und Parkflächen, wenn sie auf tragfähigem Unterbau mit einer oder mehreren Tragschichten und einer abschließenden Decke aus Asphalt, Pflaster oder Zementbeton befestigt sind;

- b) die Gehwege, die Radwege und die Schrammborde mit einer Breite von über 50 cm, wenn sie mit einer bituminösen Decke, einer Pflaster- bzw. Zementbetondecke bzw. einem Plattenbelag befestigt sind; die Befestigung von Gehwegen vor öffentlichen und privaten Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB kann außer den bzw. anstelle der vorgenannten Befestigungsarten auch aus einer wassergebundenen Decke bestehen;
 - c) die Schrammborde mit einer Breite bis 50 cm, wenn sie eine oder mehrere der unter b) aufgeführten Befestigungsarten aufweisen bzw. mit Kies bzw. mit Boden verfüllt sind;
 - d) die Trennstreifen, wenn sie eine oder mehrere der unter b) aufgeführten Befestigungsarten (einschließlich wassergebundener Decke) aufweisen bzw. gärtnerisch gestaltet, d.h. mit Rasen eingesät bzw. bepflanzt sind;
 - e) die Grünanlagen, soweit sie nicht unter die Trennstreifen fallen, wenn sie gärtnerisch gestaltet, d.h. mit Rasen eingesät bzw. bepflanzt sind;
 - f) die sowohl dem Fahrverkehr als auch dem Fußgängerverkehr dienenden Verkehrsflächen, wenn sie eine oder mehrere der unter a) und b) aufgeführten Befestigungsarten - mit Ausnahme der wassergebundenen Decke - aufweisen.
- (2) Die Parkflächen, soweit sie nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, sind endgültig hergestellt, wenn
1. die Erschließungsanlagen mit Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 a) und b) ausgestattet sind,
 2. die Anlagen eine oder mehrere der unter Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a) aufgeführten Befestigungsarten aufweisen und
 3. die Flächen der Anlagen im städtischen Eigentum stehen.
- (3) Die Grünanlagen, soweit sie nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet, d.h. mit Rasen eingesät bzw. bepflanzt sind und die Flächen im städtischen Eigentum stehen.

§ 9

Vorausleistungen und Ablösungen

- (1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder noch nicht in vollem Umfange entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag (bis zur Höhe des nach dieser Satzung voraussichtlich entstehenden Beitrages) verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.
- (2) Die Stadt kann zulassen, dass der Erschließungsbeitrag im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst wird. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des nach dieser Satzung voraussichtlich entstehenden Beitrages.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Juli 1987 in Kraft.