

**SATZUNG**  
**der Stadt Friesoythe**  
**über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**  
**(Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253) in Verbindung mit § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. Seite 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Oktober 1986 (Nds. GVBl. Seite 323) hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung vom 07. Oktober 1987 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

**§ 1**  
**Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Friesoythe entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches 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 öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
- (3) die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen;
- (4) öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
- (5) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes, 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 (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) 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 Geschosse bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;
2. Straßen, Wege und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) 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, Wege und öffentliche Plätze im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) 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. Fußwege und Wohnwege (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m;
5. Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 34 m;
6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 gehören bis zu einer Breite von 6 m und bei Anlagen nach Nr. 4 bis zu einer Breite von 2 m;
7. Parkflächen und Grünanlagen soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 5 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;
8. der Umfang von Anlagen nach § 2 Ziff. 5 wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
- (2) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen eventuelle Parkflächen und Grünanlagen.
- (3) Die in Abs. 1 Nr. 4 genannte Breite umfasst nicht eventuelle Grünanlagen.
- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind die Durchschnittsbreiten, sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Anlagenachse geteilt wird.
- (5) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.
- (6) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
- (7) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v. H., mindestens aber um 8 m.

**§ 4****Ermittlung des beitragsfähigen 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 einschl. 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) für 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 erstmalige Herstellung von Parkflächen,
  - m) die Herrichtung der Grünanlagen,
  - n) Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall und Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
  - a) den Wert der von der Gemeinde 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.
- (3) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung i. S. des § 57 S. 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 S. 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.
- (4) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

**§ 5****Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

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****Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

## § 7

**Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach §§ 4 und 5 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteiles der Stadt (§ 6) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (des Abschnittes oder der Erschließungseinheit) nach der mit dem Nutzungsfaktor vervielfältigten Grundstücksfläche verteilt.

(2) Als Grundstücksfläche 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 Grenze des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht;
3. im Falle des Planungsstandes des § 33 BauGB (Zulässigkeit des Vorhabens während der Planaufstellung) gelten Absatz 1 und 2 mit der Maßgabe, dass anstelle des Bebauungsplanes der Bebauungsplanentwurf tritt;
4. wenn ein Bebauungsplan (Nr. 1 und 2) bzw. ein Bebauungsplanentwurf (Nr. 3) nicht besteht oder der Bebauungsplan bzw. der Entwurf eine andere als die bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht
  - a) bei Grundstücken, die an die Straße angrenzen, die Fläche von der Straße bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m,
  - b) bei Grundstücken, die nicht an die Straße angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der zur Straße liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m.

In den Fällen der Nr. 1 bis 4 ist bei darüberhinausgreifender baulicher, gewerblicher oder sonstiger Nutzung des Grundstückes zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.

(3) Der Nutzungsfaktor bestimmt sich nach der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Er beträgt:

	Kleinsiedlungsgebiete	Wohngebiete, Mischgebiete, Ferienhausgebiete Dorfgebiete, Gemeinbedarfsflächen mit Baulandcharakter	Sondergebiete, Kerngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete	Campinggebiete, Wochenendhausgebiete
1-geschossige Bauweise	0,80	1,00	1,50	0,70
2-geschossige Bauweise	0,90	1,30	2,10	0,70
3-geschossige Bauweise		1,50	2,50	
4- und 5-geschossige Bauweise		1,60	2,70	
6- und mehrgeschossige Bauweise		1,70	2,90	

(4) Als zulässige Anzahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. In den Fällen des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln. Soweit ein Bebauungsplan keine Zahl der Vollgeschosse, aber eine Baumassenzahl ausweist, gilt als Zahl der Vollgeschosse die

Baumassenzahl, geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

- (5) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
  1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- (6) Ist eine Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze oder eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.
- (8) Ist im Einzelfall eine größere Zahl von Vollgeschossen zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen.
- (9) Der Nutzungsfaktor für Grundstücke, die nicht oder nur untergeordnet baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht oder nur untergeordnet baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, z. B. Sportplätze und Friedhöfe, beträgt 0,5.
- (10) Bei Grundstücken, die mit einem Kirchengebäude bebaut sind, wird das Kirchengebäude als eingeschossiges Gebäude behandelt.
- (11) Die in Abs. 3 bis 8 genannten Nutzungsfaktoren sind um 0,4 zu erhöhen in
  1. Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten,
  2. wenn die Gebiete nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt, aber aufgrund der vorhandenen Bebauung oder sonstigen Nutzung als Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet anzusehen sind,
  3. in Wohn-, Dorf- und Mischgebieten für Grundstücke, die überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden,
  4. in Sondergebieten, die mit Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten vergleichbar sind,
  5. in unbeplanten Gebieten für Grundstücke, die überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden.
- (12) Für Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage mit  $\frac{3}{5}$  anzusetzen. Dies gilt nicht
  - a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,

- 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% erhöht,
- d) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135°C,
- e) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.

Wenn und soweit die Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) abgerechnet werden, sind die mehrfach erschlossenen Grundstücke wie Mittelgrundstücke zu behandeln.

## **§ 8**

### **Anrechnung von Grundstückswerten**

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

## **§ 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 u. 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.

Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Rat im Einzelfall durch Ratsbeschluss; der Beschluss ist öffentlich bekanntzumachen.

**§ 10****Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) sie an eine den öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,
  - b) die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist,
  - c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.
- (2) Dabei sind hergestellt
  - a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise ausweist,
  - 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 Fußwege und Wohnwege, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben,
  - d) die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind,
  - e) die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.
- (3) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben, die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist und
  - a) die Parkflächen die in Ziff. 2 lit a), c) und d) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
  - b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Merkmale der endgültigen Herstellung für die erstmalige Herstellung von verkehrsberuhigten Wohnstraßen werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
- (5) Durch Sondersatzung können im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Ziff. 1 - 3 festgelegt werden.

**§ 11****Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Ziff. 5 werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

**§ 12**  
**Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag**

- (1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, kann die Stadt Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.
- (2) Die Vorausleistung soll die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie lässt das Recht der Stadt auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

Die Vorausleistung wird durch Vorausleistungsbescheid erhoben.

**§ 13**  
**Ablösung des Erschließungsbeitrages**

In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung durch Vertrag vereinbart werden. Zur Feststellung des Ablösungsbetrages ist der für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage entstehende Erschließungsaufwand anhand der Kosten für vergleichbare Erschließungsanlagen zu ermitteln und nach Maßgabe des § 7 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

**§ 14**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Juli 1987 in Kraft.

**Friesoythe, 12. Oktober 1987**

**Stadt Friesoythe**

Niehaus	Habrock
Bürgermeister	Stadtdirektor

---

**Stadt Friesoythe**  
Der Stadtdirektor

**2908 Friesoythe, 12. 10. 1987**

Vorstehende Satzung wird hiermit veröffentlicht.

Habrock