

## Satzung der Stadt Delmenhorst über die Erhebung von Beiträgen nach § 6 NKAG für straßenbauliche Maßnahmen (Straßenausbaubeitragsatzung - SABS)

Die Satzung wurde im Delmenhorster Kreisblatt am 28.03.2003, S. 40, bekannt gemacht und ist am 01.04.2003 in Kraft getreten.

Aufgrund der §§ 6, 8 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und § 6 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) hat der Rat der Stadt Delmenhorst in seiner Sitzung am 25.03.2003 folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Allgemeines

(1) Zur teilweisen Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung ihrer öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich den aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Wohnwegen, den Gemeindeverbindungsstraßen (§ 47 Nr. 2 NStrG) sowie den anderen Straßen im Außenbereich (§ 47 Nr. 3 NStrG) (öffentliche Einrichtungen) erhebt die Stadt Delmenhorst - sofern Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB nicht erhoben werden können - nach Maßgabe dieser Satzung Beiträge von den Grundstückseigentümern, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser öffentlichen Einrichtungen besondere wirtschaftliche Vorteile bietet.

(2) Die Stadt ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne Ausbaumaßnahme. Sie kann den Aufwand auch hiervon abweichend für bestimmte Teile einer Maßnahme (Aufwandsspaltung) oder für einen selbständig nutzbaren Abschnitt einer Maßnahme (Abschnittsbildung) gesondert ermitteln oder bei seiner Ermittlung mehrere Maßnahmen zu einer Abrechnungseinheit zusammenfassen.

### § 2 Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

Zum beitragsfähigen Aufwand gehören die Kosten für

1. den Erwerb (einschl. aufstehender Bauten und Erwerbsnebenkosten) der für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der öffentlichen Einrichtungen benötigten Grundflächen; dazu gehört auch der Wert der von der Stadt hierfür aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung einschließlich der Kosten für die Bereitstellung;
2. die Freilegung der Flächen;

3. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Fahrbahn mit Unterbau und Decke sowie für notwendige Erhöhungen und Vertiefungen einschließlich der Anschlüsse an andere Straßen sowie Aufwendungen und Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus;
4. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Wegen, Plätzen und Fußgängerzonen in entsprechender Anwendung von Nr. 3;
5. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von
  - a) Randsteinen und Schrammborden,
  - b) Rad- und Gehwegen (auch in kombinierter Form),
  - c) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
  - d) Beleuchtungseinrichtungen,
  - e) Rinnen und andere Einrichtungen für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Einrichtungen,
  - f) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - g) Park- und Abstellflächen, Standspuren, Busbuchten und Bushaltestellen sowie Grünanlagen, soweit letztere Bestandteil der öffentlich Einrichtungen sind,
  - h) niveaugleichen Mischflächen in entsprechender Anwendung von Nr. 3;
6. die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung;
7. die Fremdfinanzierung;
8. zu erbringende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen eines durch eine Ausbaumaßnahme bewirkten Eingriffs in Natur und Landschaft.

### § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der Aufwand für

1. Böschungen, Schutz- und Stützmauern,



**Straßenausbaubeitragsatzung der Stadt Delmenhorst**

- 2 -

2. Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
  3. sowie Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus
- wird den Kosten der Fahrbahn zugerechnet.

**§ 4****Anteil der Stadt und der Beitragspflichtigen am beitragsfähigen Aufwand**

(1) Die Stadt trägt zur Abgeltung des öffentlichen Interesses von dem beitragsfähigen Aufwand den Teil, der auf die Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtungen durch die Allgemeinheit entfällt. Den übrigen Teil des Aufwandes haben die Beitragspflichtigen zu tragen.

(2) Der Anteil der Beitragspflichtigen am Aufwand beträgt

1. bei den öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen, sowie bei verkehrsberuhigten Wohnstraßen 75 v.H.
2. bei öffentlichen Einrichtungen mit starkem innerörtlichen Verkehr
  - a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Busbuchten und Bushaltestellen 40 v.H.
  - b) für Randsteine und Schrammborde, für Rad- und Gehwege - auch als kombinierte Anlage - sowie für Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung 60 v.H.
  - c) für Beleuchtungseinrichtungen sowie für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung 50 v.H.
  - d) für Park- und Abstellflächen sowie Standspuren 70 v.H.
  - e) für niveaugleiche Mischflächen 50 v.H.
3. bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen, sowie bei Gemeindestraßen nach § 47 Nr. 2 NStrG
  - a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Busbuchten und Bushaltestellen 30 v.H.
  - b) für Randsteine und Schrammborde, für Rad- und Gehwege - auch als kombinierte Anlage - sowie für Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung 50 v.H.
  - c) für Beleuchtungseinrichtungen sowie für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung 40 v.H.

- d) für Park- und Abstellflächen sowie Standspuren 60 v.H.
4. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 3 NStrG 75 v.H.
5. Fußgängerzonen 70 v.H.

(3) Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, zunächst zur Deckung der Anteile der Stadt zu verwenden.

(4) Die Stadt kann im Einzelfall durch eine ergänzende Satzung von den Anteilen nach Abs. 2 abweichen, wenn wichtige Gründe für eine andere Vorteilsbemessung sprechen.

**§ 5****Verteilung des umlagefähigen Ausbaufwandes**

(1) Der auf die Beitragspflichtigen entfallende Anteil am beitragsfähigen Aufwand wird auf die Grundstücke verteilt, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten öffentlichen Einrichtung besondere wirtschaftliche Vorteile bietet (bevorteilte Grundstücke). Die Verteilung des Aufwandes erfolgt im Verhältnis der Flächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksflächen nach den Abs. 2 bis 5 mit den nach den §§ 6 und 7 bestimmten Nutzungsfaktoren ergeben.

(2) Soweit die Flächen der bevorteilten Grundstücke baulich oder gewerblich nutzbar sind, bestimmt sich die Ermittlung der Nutzungsfaktoren nach § 6. Für die übrigen Flächen richtet sich die Ermittlung der Nutzungsfaktoren nach § 7.

(3) Als baulich oder gewerblich nutzbar gilt bei bevorteilten Grundstücken,

1. die aufgrund entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan und/oder nach § 34 BauGB insgesamt baulich oder gewerblich nutzbar sind, die Gesamtfläche des Grundstücks;
2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes, wenn darin eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, hinausragen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes;
3. die teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder der Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer im Abstand von 50 m gleichmäßig dazu verlaufenden Linie; bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücks-



**Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Delmenhorst**

- 3 -

seite und einer im Abstand von 50 m gleichmäßig dazu verlaufenden Linie;

4. die über die sich nach Nr. 2 oder Nr. 3 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung bzw. der ihr zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden baulichen oder gewerblichen Nutzung entspricht.

(4) Als sonstige Fläche gilt bei bevorteilten Grundstücken,

1. die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder außerhalb von Bebauungsplangebieten tatsächlich so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks;
2. die nur in anderer Weise nutzbar sind (z. B. landwirtschaftliche Nutzung), die Gesamtfläche des Grundstücks;
3. die von den Regelungen in Abs. 3 nicht erfasst werden, diese Teilfläche des Grundstücks.

(5) Gelten für bevorteilte Grundstücke neben Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 bis 0,5 auch höhere oder niedrigere Grundflächenzahlen, so wird die nach den vorhergehenden Absätzen zu berücksichtigende Grundstücksfläche vervielfacht bei einer Grundflächenzahl von

1.	0,1	mit dem Faktor	0,95
2.	0,2 bis 0,5	mit dem Faktor	1,00
3.	0,6	mit dem Faktor	1,05
4.	0,7	mit dem Faktor	1,10
5.	0,8	mit dem Faktor	1,15
6.	0,9	mit dem Faktor	1,20
7.	1	mit dem Faktor	1,25.

**§ 6****Nutzungsfaktoren für Baulandgrundstücke etc.**

(1) Für die Grundstücke bzw. Teilflächen nach § 5 Abs. 3 wird der Nutzungsfaktor durch die Zahl der Vollgeschosse und die Nutzungsart bestimmt.

(2) Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden bei gewerblich oder industriell nutzbaren oder genutzten Grundstücken je vollendete 3,5 m und bei allen anderen Grundstücken je vollendete 2,8 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe; sofern nicht vorhanden, gilt die Gebäudehöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet, soweit sich nicht aus Abs. 3 etwas anderes ergibt. Kirchengebäude werden als eingeschossiges Gebäude behandelt.

(3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt bei Grundstücken,

1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen,
  - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
  - b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,8 geteilte zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe; sofern nicht vorhanden, gilt die Gebäudehöhe) auf ganze Zahlen abgerundet;
  - c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt ist, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl; Bruchzahlen ab einschl. 0,5 werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet, kleinere Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl abgerundet; weist ein Bebauungsplan die Baumasse aus, so ist die Baumassenzahl nach Maßgabe der festgesetzten Baumasse und der überbaubaren Grundfläche zu ermitteln;
  - d) auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;
  - e) für die im Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;
  - f) für die im Bebauungsplan eine industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen;
  - g) auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach den vorstehenden Bestimmungen überschritten wird, die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse;
2. für die kein Bebauungsplan besteht oder der Bebauungsplan die nach Nr. 1 erforderlichen Festsetzungen nicht enthält,
  - a) bei bebauten Grundstücken die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse;
  - b) bei unbebauten Grundstücken die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

(4) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.

(5) Der sich aus den Abs. 2 bis 4 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht

1. wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB)



**Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Delmenhorst**

- 4 -

- oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebietes (§ 2 BauNVO), Wohngebietes (§§ 3, 4 und 4a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes zu mehr als ein Drittel gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird, mit 1,5
- 2. wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Kerngebietes (§ 7 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt, mit 2,0
- 3. wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Industriegebietes (§ 9 BauNVO) liegt, mit 2,5.

**§ 7**

**Nutzungsfaktoren für sonstige Grundstücke bzw. Teilflächen**

Für die Grundstücke bzw. Teilflächen nach § 5 Abs. 4 gelten als Nutzungsfaktoren bei Grundstücken,

- 1. die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder außerhalb von Bebauungsplangebieten tatsächlich so genutzt werden 0,5
- 2. die nur in anderer Weise nutzbar sind (z. B. landwirtschaftliche Nutzung) oder von § 5 Abs. 3 nicht erfasst werden, wenn
  - a) sie ohne Bebauung sind, bei
    - aa) Waldbestand oder wirtschaftlich nutzbaren Wasserflächen 0,0167
    - bb) Nutzung als Grün-, Acker- oder Gartenland 0,0333
    - cc) gewerblicher Nutzung (z. B. Bodenabbau) 1,0
  - b) sie in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) 0,5
  - c) auf ihnen Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofstellen oder landwirtschaftliche Nebengebäude (z. B. Feldscheunen) vorhanden sind, für

- eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt 1,0
- mit Zuschlägen für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss von je 0,25  
(für die Restfläche gilt lit. a)
- d) sie gewerblich genutzt und bebaut sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt 1,5
- mit Zuschlägen für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss von je 0,375  
(für die Restfläche gilt lit. a)
- e) sie ganz oder teilweise im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB liegen, für die von der Satzung erfassten Flächen
  - aa) mit Baulichkeiten, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, 1,5
  - mit Zuschlägen für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss von je 0,375
  - bb) mit sonstigen Baulichkeiten oder ohne Bebauung 1,0
  - mit Zuschlägen für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss von je 0,25  
(für die Restflächen gilt lit. a).

**§ 8**

**Aufwandsspaltung**

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

- 1. die Kosten des Grunderwerbs der öffentlichen Einrichtung,
- 2. die Kosten der Freilegung für die Durchführung der Baumaßnahme,
- 3. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Fahrbahn,
- 4. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Geh- oder Radwege sowie der kombinierten Rad- und Gehwege oder eines von ihnen,
- 5. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Einrichtung,
- 6. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Beleuchtungseinrichtungen der öffentlichen Einrichtung,



**Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Delmenhorst**

- 5 -

7. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Park- und Abstellflächen,
8. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Grünanlagen.

**§ 9****Entstehung der Beitragspflicht**

(1) Die Beitragspflicht entsteht mit der Beendigung der beitragsfähigen Maßnahme.

(2) In den Fällen einer Aufwandsspaltung entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung der Teilmaßnahme und dem Ausspruch der Aufwandsspaltung.

(3) Bei der Abrechnung von selbständig nutzbaren Abschnitten entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung der Abschnittsmaßnahme und dem Abschnittsbildungsbeschluss.

(4) Die in Abs. 1 bis 3 genannten Maßnahmen sind erst dann beendet, wenn die technischen Arbeiten entsprechend dem vom der Stadt aufgestellten Bauprogramm fertiggestellt sind, der Aufwand berechenbar ist und die erforderlichen Grundflächen im Eigentum der Stadt stehen.

**§ 10****Vorausleistungen**

Sobald mit der Durchführung der Bauarbeiten begonnen worden ist, kann die Stadt angemessene Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrages erheben. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

**§ 11****Beitragspflichtige**

(1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte beitragspflichtig. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, bei Bestehen eines Erbbaurechts auf diesem und im Falle von Wohnungs- und Teileigentum auf dem Wohnungs- bzw. Teileigentum.

**§ 12****Beitragsbescheid**

Der Beitrag, der auf den einzelnen Beitragspflichtigen entfällt, wird durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.

**§ 13****Fälligkeit**

Die nach dieser Satzung erhobenen Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig.

**§ 14****Ablösung**

(1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung durch Vertrag vereinbart werden.

(2) Zur Feststellung des Ablösungsbetrages ist der für die Ausbaumaßnahme i.S. von § 1 entstehende Ausbaaufwand anhand bereits vorliegender Unternehmerrechnungen und im Übrigen nach den Kosten für vergleichbare Maßnahmen zu ermitteln und nach Maßgabe der §§ 4 bis 7 auf die Grundstücke zu verteilen, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme der betreffenden öffentlichen Einrichtung besondere wirtschaftliche Vorteile bietet.

(3) Durch die Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

**§ 15****Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 1. April 2003 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 6 NKAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Delmenhorst vom 13.11.1990 in der Fassung der Dritten Änderungssatzung vom 17.11.1997 außer Kraft.

Delmenhorst, den 26. März 2003  
STADT DELMENHORST

Schwettmann  
Oberbürgermeister

