

**Satzung  
über die Erhebung von Beiträgen  
nach § 6 NKAG für straßenbauliche  
Maßnahmen in der Stadt Esens**

vom 30. 11. 1998  
(Amtsbl. f. d. LK WTM Nr. 16 v. 30. 12. 1998)

2332/7

**§ 1**

**Allgemeines**

- 1.) Zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung ihrer öffentlichen Straßen, Wege und Plätze – insgesamt, in Abschnitten oder Teilen – (öffentliche Einrichtungen) erhebt die Stadt Esens – so fern 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 (Anlieger).
- 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.

**§ 2**

**Umfang des beitragsfähigen Aufwandes**

Zum beitragsfähigen Aufwand gehören die Kosten für

1. den Erwerb (einschließlich 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;
2. die Freilegung der Fläche;
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,
- 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) Parkflächen (auch Standspuren, Busbuchten und Bushaltestellen) und Grünanlagen soweit sie Bestandteil der öffentlichen Einrichtungen sind.

2332/7

6. die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung.

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

- 1.) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- 2.) Der Aufwand für
  1. Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  2. Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
  3. Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus,
 wird den Kosten der Fahrbahn zugerechnet.

### § 4

#### Vorteilsbemessung

- 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 oder die Stadt entfällt. Den übrigen Teil des Aufwandes haben die Beitragspflichtigen zu tragen.
- 2.) Der Anteil der Beitragspflichtigen am Aufwand beträgt
  1. bei 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 Einrichtungen 60 v.H.
    - c) für Beleuchtungseinrichtungen sowie für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung 50 v.H.

- |   |         |
|---|---------|
| d) für Parkflächen (auch Standspuren) ohne Busbuchten und Bushaltestellen | 70 v.H. |
| e) für niveaugleiche Mischflächen   | 50 v.H. |
- 4.) bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen,
- 2332/7
- |   |         |
|---|---------|
| 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 Einrichtungen | 50 v.H. |
| c) für Beleuchtungseinrichtungen sowie für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung  | 40 v.H. |
| d) für Parkflächen (auch Standspuren) ohne Busbuchten und Bushaltestellen   | 60 v.H. |
4. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 3 NStrG 75 v.H.
5. bei Fußgängerzonen 70 v.H.
- 3.) Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschußgeber nichts anderes bestimmt hat, zunächst zu 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

### Vorteilsbemessung in Sonderfällen

- 1.) Bietet die Möglichkeit der Inanspruchnahme von öffentlichen Einrichtungen – mit Ausnahme der Gemeindestraßen i. S. von § 47 Nr. 3 NStrG – sowohl in Bebauungsplangebieten und/oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegenden Grundstücken, die baulich, gewerblich oder in beitragsrechtlich vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind, als auch im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegenden und/oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbaren Grundstücken (z.B. landwirtschaftliche Nutzung) besondere wirtschaftliche Vorteile, so wird der Vorteil für die zuletzt genannten Grundstücke nur halb so hoch wie der Vorteil für die übrigen Grundstücke bemessen.

Demgemäß wird der umlagefähige Aufwand im Verhältnis der einfachen Frontlänge der nur in anderer Weise nutzbaren Grundstücke an der öffentlichen Einrichtung und der doppelten Frontlänge der baulich, gewerblich oder beitragsrechtlich vergleichbar nutzbaren Grundstücke an der öffentlichen Einrichtung aufgeteilt. Dabei ist bei Grundstücken, die nicht oder nicht mit der gesamten Grundstücksseite an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Frontlänge der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite zugrunde zu legen.

2332/7

- 2.) Besteht im Einzelfall von der Teilfläche eines Grundstücks, die außerhalb der nach § 6 Abs. 2 Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 lit. b) oder Nr. 5 zu bestimmenden Fläche liegt, eine Inanspruchnahmemöglichkeit der vorgenannten öffentlichen Einrichtungen, die gegenüber der durch die baulich, gewerblich oder beitragsrechtlich vergleichbar nutzbare Grundstücksteilfläche ausgelösten Inanspruchnahmemöglichkeit eine eigenständige Bedeutung hat, so ist für diese aus beitragsrechtlicher Sicht ebenfalls nur in anderer Weise nutzbare Grundstücksteilfläche nach Maßgabe von Abs. 1 zu verfahren.
- 3.) Die Verteilung der sich nach Abs. 1 und Abs. 2 ergebenden Anteile am umlagefähigen Aufwand erfolgt für die baulich, gewerblich oder beitragsrechtlich vergleichbar nutzbaren Grundstücke bzw. Grundstücksflächen nach Maßgabe von § 6 und für die nur in anderer Weise nutzbaren Grundstücke bzw. Grundstücksflächen nach Maßgabe von § 7.

## § 6

### Verteilungsregelung

- 1.) Der nach § 4 bzw. § 5 auf die Beitragspflichtigen entfallende Anteil am beitragsfähigen Aufwand wird – soweit nicht die Sonderregelung nach § 7 eingreift - auf die Grundstücke unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen.
- 2.) Als Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken,
  1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, wenn es baulich oder gewerblich nutzbar ist;
  2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
  3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich;
  4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

besteht und die nicht unter Nr. 6 fallen,

- a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
- b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von

2332/7

40 m dazu verläuft; 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 Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 40 m dazu verläuft;

- 5. die über die sich nach Nr. 2 oder Nr. 4 lit. b) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung bzw. im Fall von Nr. 4 lit. b) der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht.
- 6. die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) benutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.

- 3.) Bei den in Abs. 2 Nr. 6 genannten Grundstücken wird nur die Grundstücksfläche nach Abs. 2 berücksichtigt.

Im übrigen wird bei bebauten oder bebaubaren und bei gewerblich genutzten oder gewerblich nutzbaren Grundstücken zu der nach Abs. 2 festgestellten Grundstücksfläche je Vollgeschoß 25 v.H. der Grundstücksfläche hinzugezählt.

Als Vollgeschoß gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Ist im Einzelfall eine Geschosßzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich benutzten Grundstücken je angefangene 2,20 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoß gerechnet.

- 4.) Die nach Abs. 2 und Abs. 3 ermittelte Grundstücksfläche wird vervielfacht

- 1. mit 0,5, wenn das Grundstück nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar ist oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils tatsächlich so genutzt wird;

2. mit 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4 a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsgebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;

2332/7

3. mit 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt;

5.) Als Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 3 S. 2 gilt bei Grundstücken

1. die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, die darin festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
2. 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 2,2 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe auf ganze Zahlen aufgerundet;
3. für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet;
4. auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoß je Nutzungsebene;
5. für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoß;
6. für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen;
7. für die in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Nr. 1 bis 3;
8. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 bzw. Nr. 4 bis 6 oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nr. 2 bzw. Nr. 3 überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berech-

nungswerte nach Nr. 2 bzw. 3;

9. für die kein Bebauungsplan besteht und die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, wenn sie

- a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
- b) unbebaut sind, die höchste Zahl in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

2332/7

## § 7

### Verteilungsregelung für Außenbereichsgrundstücke

- 1.) Bei Außenbereichsgrundstücken wird der nach § 4 bzw. § 5 auf die Beitragspflichtigen entfallende Anteil am beitragsfähigen Aufwand unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen.
- 2.) Als Grundstücksfläche gilt die Gesamtfläche eines Grundstückes i.S. des Grundbuchrechts.
- 3.) Die Grundstücksfläche gem. Abs. 2 wird mit einer an der Nutzung ausgerichteten Meßzahl vervielfältigt.
- 4.) Die Vervielfältigungsmeßzahl beträgt für
  1. Grundstücke ohne Bebauung
 

a) mit Waldbestand oder wirtschaftlich nutzbaren Wasserflächen	2
b) bei Nutzung als Grünland, Ackerland oder Gartenland	4
c) bei gewerblicher Nutzung (z.B. Bodenabbau pp.)	12
d) bei einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Nutzung (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten pp.)	8
  2. Grundstücke mit Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Hofstellen oder landwirtschaftlichen Nebengebäuden (z.B. Feldscheunen) für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt für die Restfläche gilt Nr. 1; 16
  3. gewerblich genutzte Grundstücke mit Bebauung für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, für die Restfläche gilt Nr. 1; 20

- |  |        |
|--|--------|
| 4. Grundstücke, die ganz oder teilweise im Geltungsbereich einer Satzung nach § 4 Abs. 4 oder § 7 BauGB-MaßnahmenG liegen, für die von der Satzung erfaßten Teilfläche |        |
| a) mit Baulichkeiten, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen,   | 20     |
| b) mit sonstigen Baulichkeiten oder ohne Bebauung für die Restfläche gilt jeweils Nr. 1.   | 16     |
|  | 2332/7 |

## § 8

### Aufwandsspaltung

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

1. den Grunderwerb für die öffentliche Einrichtung,
2. die Freilegung der öffentlichen Einrichtung,
3. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Straßen und Wege ohne Moped-, Rad- und Gehwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
4. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Gehwege oder eines von ihnen,
5. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Mopedwege oder eines von ihnen,
6. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Radwege oder eines von ihnen,
7. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung kombinierter Rad- und Gehwege oder eines von ihnen,
8. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Einrichtung,
9. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Beleuchtungseinrichtungen der öffentlichen Einrichtung,
10. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Parkflächen,
11. 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 Abschnittsbildungsbeschuß.

2332/7

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

## **§ 10**

### **Vorausleistungen**

Auf die künftige Beitragsschuld können angemessene Vorausleistungen verlangt werden, sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist. 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. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- 2.) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, bei Bestehen eines Erbbaurechts auf diesem und im Falle von Abs. 1 S. 3 Halbsatz 2 auf dem Wohnungs- und 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.

2332/7

2.) Zur Feststellung des Ablösungsbetrages ist der für die Ausbaumaßnahme i.S. von § 1 entstehende Ausbauraufwand anhand der Kosten für vergleichbare Maßnahmen zu ermitteln und nach Maßgabe der §§ 4 – 7 auf die Grundstücke zu verteilen, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme der betreffenden öffentlichen Einrichtung besondere wirtschaftliche Vorteile bietet.

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

## **§ 15**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 27. 11. 1978 i. d. F. vom 7. 12. 1981 außer Kraft.