

	Satzung der Stadt Neumünster über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung) vom 07. November 1997	Satzung der Stadt Neumünster über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung) vom 07. November 1997
Bisherige Satzung (nur zu ändernde §§)	Änderungen	Begründung der Änderungen
§ 3 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes	§ 3 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes	
(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.	(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.	
(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage, für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung eine Einheit bilden, ermittelt werden. Über die Abschnittsbildung einer Erschließungsanlage oder die Bildung einer Erschließungseinheit entscheidet der Bau- und Wirtschaftsförderungsausschuss.	(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage, für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung eine Einheit bilden, ermittelt werden. Über die Abschnittsbildung einer Erschließungsanlage oder die Bildung einer Erschließungseinheit entscheidet der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss.	Aktualisierung der Ausschussbezeichnung
§ 5 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes	§ 5 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes	
(1) Der nach § 4 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebiets nach den Grundstücksflächen (Abs. 2) verteilt; dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Abs. 3) und Art (Abs. 4) berücksichtigt.	(1) Der nach § 4 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebiets nach den Grundstücksflächen (Abs. 2) verteilt; dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art (Abs. 3 - 5) berücksichtigt.	s. Änderungen der Abs. 3 - 5
(2) Als Grundstücksfläche gilt 1. bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die tatsächliche Größe; öffentlich-rechtliche Beschränkungen sind zu berücksichtigen, 2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder	(2) Als Grundstücksfläche gilt 1. bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die tatsächliche Größe; öffentlich-rechtliche Beschränkungen sind zu berücksichtigen, 2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder	

<p>die erforderliche Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Größe mit folgenden Ausnahmen (Tiefenbegrenzung):</p> <p>2.1 bei Grundstücken mit einer vorhandenen oder zulässigen 1 - bis 2geschossigen Wohnbebauung nur die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 70 m dazu verlaufenden Parallelen,</p> <p>2.2 bei Grundstücken mit einer vorhandenen oder zulässigen 3 - bis 4geschossigen Wohnbebauung nur die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 100 m dazu verlaufenden Parallelen.</p> <p>Soweit Grundstücke nicht oder nur mit einer privaten Zuwegung an die Erschließungsanlage angrenzen, ist höchstens die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist, und einer im Abstand von 70 m bzw. 100 m dazu verlaufenden Parallelen anzusetzen.</p> <p>Die Tiefenbegrenzung gilt nicht, wenn die vorhandene oder zulässige Wohnbebauung über die gedachte Parallele hinausreicht. In diesem Fall ist die durch die rückwärtige Gebäudeflucht bestimmte Parallele maßgeblich.</p>	<p>die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Größe mit folgender Ausnahme:</p> <p>Grundstücke mit vorhandener oder zulässiger Wohnbebauung sind mit ihrer Fläche nur bis zu einer Tiefe von 50 m anzusetzen (Tiefenbegrenzung). Maßgebend ist die im diesem Abstand zur Erschließungsanlage verlaufende Parallele bzw. Linie. Bei Grundstücken, die nicht oder nur mit einer privaten Zuwegung an die Erschließungsanlage angrenzen, erhöht sich der Abstand um die dichteste Entfernung des Grundstückes zur Erschließungsanlage, wobei die Zuwegung unberücksichtigt bleibt.</p> <p>Bei Grundstücken, die über diese Begrenzung hinaus baulich, industriell, gewerblich oder vergleichbar genutzt werden, ist die Fläche bis zum Ende der Nutzung zugrunde zu legen (voll anzusetzen); Satz 3 gilt für die Abgrenzung sinngemäß; als bauliche Nutzung in diesem Sinne gelten nicht untergeordnete Baulichkeiten wie Gartenhäuser, Ställe für Geflügelhaltung für den Eigenverbrauch, wohl aber Garagen.</p>
	<p>Die Tiefenbegrenzung wurden den umfangreichen Anforderungen und Vorgaben der Rechtsprechung folgend angepaßt. Eine Klarstellung erfolgt dabei für sog. „Pfeifenstielgrundstücke“, also Grundstücke, die zwar mit einer schmalen Zuwegung an die Straße angrenzen, deren eigentliches Baugrundstück aber erst am Ende dieser Zuwegung beginnt.</p> <p>3. bei Eckgrundstücken mit vorhandener oder zulässiger Wohnbebauung, die von mehreren Erschließungsanlagen erschlossen werden, der prozentuale Flächenanteil, der sich aus dem Verhältnis der Frontlänge an der jeweils abzurechnenden Erschließungsanlage zur gesamten Frontlänge des Grundstückes ergibt,</p> <p>4. bei Grundstücken mit vorhandener oder zulässiger Wohnbebauung, die zwischen zwei vorhandenen Erschließungsanlagen liegen und von ihnen erschlossen werden, für jede Anla-</p>

		<p>ge die halbe Grundstücksgröße.</p> <p>(3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen <u>Maßes der Nutzung</u> wird die Grundstücksfläche (Abs. 2) mit einem Faktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss 1,0 2. bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen 1,25 3. bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen 1,5 4. bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen 1,75 5. bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen 2,0 <p>2. bei Grundstücken,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z. B. Trafo, Gastregler, Pumpstation und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können, - auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, - auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird die tatsächlich vorhandene Zahl der Geschosse, mindestens aber ein Vollgeschoss zugrunde gelegt. <p>3. bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden (z. B. Kirchengrundstücke, Friedhöfe, Sportanlagen, Dauerkleingärten), wird die Grundstücksfläche mit 0,5 vervielfacht,</p> <p>4. Für Grundstücke innerhalb des Gelitionsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse; sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen in üblicher Weise auf- oder abgerundet werden, 	
		<p>Die neue Regelung stellt eine vorteilsgerechte Behandlung von mehrgeschossigen Parkhäusern sicher.</p> <p>Die Bestimmungen für diese Grundstücke stehen im neuen Abs. 5</p> <p>Die Regelungen in Nr. 3 - 4 zur Feststellung der anzusetzenden Zahl von Vollgeschossen für das jeweilige Grundstück wurden genauer gefasst. Die Bestimmungen zur Auf- und Abrundung wurden vereinheitlicht.</p>	

	<p>Bruchzahlen auf volle Zahlen in üblicher Weise auf- oder abgerundet werden; sind mehrere der vorgenannten Festsetzungen getroffen, ist folgende Rangfolge maßgebend: Geschosszahl, Baumassenzahl, Gebäudehöhe, Traufhöhe und Firsthöhe,</p> <p>b) ist eine größere als die festgesetzte oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen.</p> <p>5. Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Baumassenzahl nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:</p> <p>a) bei bebauten Grundstücken aus der Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen in üblicher Weise auf- oder abgerundet werden,</p> <p>b) bei unbewohnten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebiets überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.</p> <p>(4) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen <u>Art der Nutzung</u> werden bei Grundstücken im Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die in anders beplanten oder unbeplanten Gebieten liegen, aber überwiegend gewerblich, industriell oder überwiegend zu Geschäft-, Büro-, Verwaltungs- oder sonstigen BauGB entsprechen, sowie bei Grundstücken in</p>	<p>4. Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl, die Gebäude-, Trauf- oder Firsthöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:</p> <p>a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen in üblicher Weise auf- oder abgerundet werden,</p> <p>b) bei unbewohnten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebiets überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.</p> <p>(4) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen <u>Art der Nutzung</u> werden bei Grundstücken im Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei sonstige Sondergebiete (§ 11 Baunutzungsverordnung - BauNVO -) festgesetzt sind oder einem dieser Gebiete im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB entsprechen, sowie bei Grundstücken in</p>	<p>Die sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind nach Kommentierung und Rechtsprechung den Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten gleichzustellen.</p> <p>Die bisherige Berechnungsweise über eine Erhöhung des nach Abs. (3) ermittelten Faktors führt zu einer prozentual stärkeren Belastung der Grundstücke mit gerin-</p>
--	---	--	---

<p>Gemeinbedarfszwecken genutzt werden, die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht.</p> <p>(5) Bei nachfolgenden Nutzungen ist anstelle der nach den Abs. 2 - 4 zu erreichenden Fläche die (bebaut und unbebaute) Grundstücksfäche, multipliziert mit den folgenden Faktoren, anzusetzen:</p> <table border="1" data-bbox="584 781 668 1320"> <tr> <td>Sportplätze</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Friedhöfe und Gedenkstätten</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Kleingärten</td> <td>0,2</td> </tr> </table>	Sportplätze	0,3	Friedhöfe und Gedenkstätten	0,2	Kleingärten	0,2	<p>anderen Gebieten, die überwiegend gewerblich, industriell oder überwiegend zu Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- oder sonstigen Gemeinbedarfszwecken genutzt werden, die nach Abs. 3 errechneten Flächen um 30 v.H. erhöht.</p> <p>(5) Nachfolgenden Nutzungen ist anstelle der nach den Abs. 2 - 4 zu erreichenden Fläche die (bebaut und unbebaute) Grundstücksfäche, multipliziert mit den folgenden Faktoren, anzusetzen:</p> <p>Die jeweiligen Faktoren waren nach den tatsächlichen Verhältnissen in Neumünster zu ermitteln. Dabei war die durchschnittliche Fläche der entsprechenden Grundstücke jeweils zur durchschnittlichen Fläche der gewerblichen Grundstücke ins Verhältnis zu setzen.</p> <p>ger baulicher Ausnutzung bzw. Ausnutzbarkeit im Vergleich zu denen mit einer höheren baulichen Ausnutzung bzw. Ausnutzbarkeit. Daher wird von der Kommentierung der in der n. F. verwendete prozentuale Aufschlag auf die nach Abs. (3) errechnete Fläche als wesentlich vorteilsgerechter empfohlen. Der Wert 30 v.H. entspricht der vom Städteverband Schleswig-Holstein empfohlenen Mustersatzung.</p>
Sportplätze	0,3						
Friedhöfe und Gedenkstätten	0,2						
Kleingärten	0,2						
<p>§ 6 Kostenspaltung</p> <p>(1) Der Erschließungsbeitrag kann für</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grunderwerb, - Freilegung, - Fahrbahn, - Parkstreifen, - Grünstreifen, - Gehwege - auch einseitig -, - Radwege - auch einseitig -, - kombinierte Geh- und Radwege - auch einseitig -, - Straßenentwässerung, - Beleuchtungseinrichtungen <p>unabhängig von einer bestimmten Reihenfolge selbstständig erhoben werden.</p> <p>(2) Über die selbstständige Abrechnung von Teileinrichtungen im Wege der Kostenspaltung entscheidet im Einzelfall der Bau- und Wirtschafts-</p>	<p>§ 6 Kostenspaltung</p> <p>(1) Der Erschließungsbeitrag kann für</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grunderwerb, - Freilegung, - Fahrbahn, - Parkstreifen, - Grünstreifen, - Gehwege - auch einseitig -, - Radwege - auch einseitig -, - kombinierte Geh- und Radwege - auch einseitig -, - Straßenentwässerung, - Beleuchtungseinrichtungen <p>unabhängig von einer bestimmten Reihenfolge selbstständig erhoben werden.</p> <p>(2) Über die selbstständige Abrechnung von Teileinrichtungen im Wege der Kostenspaltung entscheidet im Einzelfall der Bau-, Planungs- und Aktualisierung der Ausschussbezeichnung</p>						

		Umwaltausschuss.
§ 8 Vorausleistungen und Ablösung	§ 8 Vorausleistungen und Ablösung	
(1) Auf den Erschließungsbeitrag können Vorausleistungen erhoben werden. (2) Im Einzelfall kann der Erschließungsbeitrag im ganzen vor Entstehen der sachlichen Beitragspflicht durch Abschluß eines Ablösungsvertrages abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Über die Erhebung von Vorausleistungen oder die Festsetzung von Ablösungsbeträgen entscheidet der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss.	(1) Auf den Erschließungsbeitrag können Vorausleistungen erhoben werden. Im Einzelfall kann der Erschließungsbeitrag im ganzen vor Entstehen der sachlichen Beitragspflicht durch Abschluß eines Ablösungsvertrages abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Über die Erhebung von Vorausleistungen oder die Festsetzung von Ablösungsbeträgen entscheidet der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss.	Aktualisierung der Ausschussbezeichnung
§ 11 Datenverarbeitung	§ 11 Datenverarbeitung	Zur Ermittlung der Beitragspflichtigen und zur Festsetzung der Beiträge im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Verwendung der erforderlichen personenbezogenen und grundstücksbzogenen Daten gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 Nr. 2 Landesdatenschutzgesetz (LDSG) in der Fassung vom 09.02.2000 (GVObI, Schl.-H. S. 169), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.02.2005 (GVObI, Schl.-H. S. 168), aus Datenbeständen, die der Stadt Neumünster aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes nach den §§ 24 bis 28 BauGB und § 3 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (WoBauErlG) bekanntgeworden sind und aus den beim Katasteramt geführten Liegenschaftskataster, aus den beim Grundbuchamt geführten Grundbüchern, aus den geführten Personenkonten sowie Meldedaten und bei der unteren Bauaufsichtsbehörde

<p>dedaten und bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführten Bauakten zulässig. Die Stadt Neumünster darf sich diese Daten von den genannten Ämtern und Behörden übermitteln lassen und nur zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung weiterverarbeiten.</p>	<p>geführten Bauakten zulässig. Die Stadt Neumünster darf sich diese Daten von den genannten Ämtern und Behörden übermitteln lassen und nur zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung weiterverarbeiten.</p>
--	--