

S A T Z U N G

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Weißandt-Görlau

Aufgrund des §132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Mietrechtsreformgesetzes vom 19.06.2001(BGBl. I S. 1149) in Verbindung mit den §§ 4, 6 und 91 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. S 568), in der jetzt gültigen Fassung beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Weißandt-Görlau folgende Satzung:

§ 1 (Erhebung des Erschließungsbeitrages)

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Weißandt-Görlau Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 127 ff. BauGB) und dieser Satzung.

§ 2 (Art und Umfang der Erschließungsanlagen)

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet, an denen eine Bebauung mit:
 - a) bis zu 2 Vollgeschossen zulässig ist, mit einer Breite bis zu 12,00 m bei beidseitiger Bebaubarkeit und mit einer Breite bis zu 9,00 m bei einseitiger Bebaubarkeit,
 - b) 3 oder 4 Vollgeschossen zulässig ist, mit einer Breite bis zu 15,00 m bei beidseitiger Bebaubarkeit und mit einer Breite bis zu 12,00 m bei einseitiger Bebaubarkeit,
 - c) mehr als 4 Vollgeschossen zulässig ist, mit einer Breite bis zu 18,00 m bei beidseitiger Bebaubarkeit und mit einer Breite bis zu 13,00 m bei einseitiger Bebaubarkeit.
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet, mit einer Breite bis zu 18,00 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13,00 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, unbefahrbare Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5,00 m.
4. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 18,00 m.
5. Parkflächen für Kraftfahrzeuge,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen nach Ziffer 1, 2 und 4 sind (unselbständige Parkflächen), bis zu einer Breite von 6,00 m zusätzlich zur Breite der Verkehrsanlage,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen nach Ziffer 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 v.H. der Fläche der erschlossenen Grundstücke.

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen nach Ziffer 1 bis 4 sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu einer Breite von 6,00 m zusätzlich zur Breite der Verkehrsanlage,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 v.H. der Fläche der erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich für diese die nach Absatz 1 Ziffer 1, 2 und 4 maßgeblichen Breiten auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8,00 m.

(3) Ergeben sich nach Absatz 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

(4) Die in Absatz 1 Ziffer 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.

(5) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für:

1. den Erwerb und die Freilegung von Flächen für Erschließungsanlagen, einschließlich der Kosten für deren Vermessung,
2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen nach Absatz 1 einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
3. die Herstellung von Böschungen, Treppen und Schutz- und Stützmauern,
4. die erstmalige Herstellung des Anschlusses von Erschließungsanlagen nach Absatz 1 an andere Erschließungsanlagen,
5. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage,
6. die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauüberwachung

(6) Der Herstellungsaufwand für Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Schutzeinrichtungen für Erschließungsanlagen und Schutzeinrichtungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist auch dann beitragsfähig, wenn diese außerhalb der in den Absätzen 1 und 2 genannten Breiten liegen.

(7) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehört auch der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen. Ausschlaggebend ist der Wert zum Zeitpunkt der Bereitstellung.

(8) Der Herstellungsaufwand für Entwässerungseinrichtungen, die sowohl der Entwässerung der Erschließungsanlagen nach Absatz 1 als auch der Entwässerung der durch diese erschlossenen Grundstücke dienen, gehört nur insoweit zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand, als er durch die Erschließungsanlagen bedingt ist.

(9) Nicht beitragsfähig ist der Aufwand für:

- a) Brücken, Tunnels und Unterführungen einschließlich der dazugehörigen Rampen.
- b) die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landesstraßen I. und II. Ordnung, wenn die Fahrbahnen dieser Straßen nicht breiter sind als die sich anschließenden freien Strecken.

§ 3 (Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes)

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

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Abweichend von Satz 1 kann der Aufwand für bestimmte Teile einer Erschließungsanlage (Kostenspaltung) oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage (Abschnittsbildung) gesondert ermittelt werden.

(3) Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

(4) Die Entscheidung über die Kostenspaltung, die Abschnittsbildung sowie die Bildung von Erschließungseinheiten bedarf des Beschlusses des Gemeinderates.

§ 4 (Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand)

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5 (Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes)

(1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche nach Art und Maß der Ausnutzbarkeit des erschlossenen Grundstückes mit einem Vom-Hundert-Satz angesetzt (modifizierte Grundstücksfläche).

(2) Als Grundstücksfläche im Sinne von Absatz 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise nutzbar ist.

(3) Als Grundstücksfläche im Sinne von Absatz 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festgesetzt ist,

- a) Soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufende Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,
- b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie.

Reicht die tatsächliche Nutzung über die Begrenzung nach Satz 1 Buchstabe (a) und (b) hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung beträgt der Vom-Hundert-Satz:

1. bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen), 50 v.H.
2. bei Grundstücken, die baulich oder gewerblich genutzt werden können,
 - a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit 100 v.H.,
 - b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 130 v.H.,
 - c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 150 v.H.,
 - d) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 160 v.H.,
 - e) bei sechsgeschossiger und darüber hinausgehender Bebaubarkeit 170 v.H.

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes gilt als Zahl der Vollgeschosse:

1. die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Vollgeschoszahl,
2. wenn im Bebauungsplan nur die Baumassenzahl festgesetzt ist, diese geteilt durch 3,5,
3. wenn im Bebauungsplan nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt ist, diese geteilt durch 2,8.

Soweit sich nach Satz 1 Ziffer 2 und 3 Bruchzahlen ergeben, werden diese auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen. Dies gilt entsprechend für Satz 1 Ziffer 2 und 3.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse:

1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
2. bei unbebauten Grundstücken die in der näheren Umgebung vorhandene Zahl der Vollgeschosse,
3. bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, die Zahl von einem Vollgeschoss. Die Anzahl der Vollgeschosse ist unter Berücksichtigung einer lichten Höhe von 2,30 m zu ermitteln.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 4 festgelegten Vomhundertsätze um 50 v.H. erhöht:

1. bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet.
2. bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Ziffer 1 genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist.
3. bei Grundstücken, die in einer den Ziffern 1 und 2 ähnlichen Weise genutzt werden (z.B. Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäude), wenn diese Nutzung überwiegt.

(8) Absatz 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6 (Mehrfach erschlossene Grundstücke)

(1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer nach dieser Satzung beitragsfähigen Erschließungsanlage erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Absatz 2 und 3 mit zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren, wenn

1. ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder
2. die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v.H. erhöht.

§ 7 (Kostenspaltung)

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

1. den Grunderwerb oder die Bereitstellung von Erschließungsflächen einschließlich der dafür erforderlichen zusätzlichen Kosten,
2. die Freilegung von Flächen nach Ziffer 1
3. die Herstellung der Fahrbahn,
4. die Herstellung der Gehwege,
5. die Herstellung der Radwege,
6. die Herstellung kombinierter Rad- und Gehwege,
7. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
8. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Herstellung unselbständiger Parkflächen für Kraftfahrzeuge,
10. die Herstellung der unselbständigen Grünanlagen

§ 8 (Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen)

(1) Erschließungsanlagen nach § 2, ausgenommen selbständige Grünanlagen, sind endgültig hergestellt, wenn

1. ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
2. sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage ergeben sich aus dem Bauprogramm. Sie sind endgültig hergestellt, wenn

1. Fahrbahnen, Geh- und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton oder Pflaster aufweisen. Die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauart bestehen,
2. unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen. Die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauart bestehen,
3. unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind und sie im Eigentum der Gemeinde stehen.

(4) Für einzelne, genau bezeichnete Erschließungsanlagen kann ein von den Absätzen 1 bis 3 abweichenden Ausbau beschlossen werden.

§ 9 (Immissionsschutzanlagen)

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) werden Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

§ 10 (Vorausleistungen)

Für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 11 (Ablösung des Erschließungsbeitrages)

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehen der sachlichen Beitragspflicht durch Vertrag abgelöst werden. Der Ablösung wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kostenentwicklung die abgezinste voraussichtliche Beitragsschuld zugrunde gelegt.

§ 12 (Auskunftspflicht)

Die Beitragspflichtigen sind verpflichtet, der Gemeinde alle zur Ermittlung der Beitragsgrundlage erforderlichen Auskünfte zu erteilen, auf Verlangen geeignete Unterlagen vorzulegen und jeden Eigentumswechsel, jede Veränderung der Grundstücksgröße der der Anzahl der Vollgeschosse sowie jede Nutzungsänderung anzuzeigen.

§ 13 (Inkrafttreten)

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weißandt-Gölzau, den 17.12.2009

gez. Bresch
(Bürgermeister)

- Siegel -