

## **SATZUNG**

### **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Zehbitz**

Aufgrund der §§ 4, 6 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. S. 568), geändert durch Gesetze vom 03.02.1994 (GVBl. S. 164), vom 06.11.1995 (GVBl. S. 314), vom 24.03.1997 (GVBl. S. 446), vom 25.03.1997 (GVBl. S. 460), vom 25.07.1997 (GVBl. S. 715), vom 31.07.1997 (GVBl. S. 721), vom 21.12.1998 (GVBl. S. 499), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.1999 (GVBl. S. 152) in Verbindung mit den §§ 123, 127, 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141;ber. 1998 S. 137), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) und vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Zehbitz folgende Satzung:

#### **§ 1 (Erhebung des Erschließungsbeitrages)**

- (1) Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Zehbitz Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 127 ff. BauGB) und dieser Satzung.
- (2) Für einzelne Erschließungsanlagen kann die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches durch gesonderte Satzung festgelegt werden.

#### **§ 2 (Art und Umfang der Erschließungsanlagen)**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:
  1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen,
    - a) mit einer Breite bis zu 18,00 m bei beidseitiger Bebaubarkeit,
    - b) mit einer Breite bis zu 12,50 m bei einseitiger Bebaubarkeit.
  2. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, unbefahrbare Wohnwege) mit einer Breite bis zu 3,50 m.
  3. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 27,00 m.
  4. Parkflächen für Kraftfahrzeuge,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen nach Ziffer 1 bis 3 sind (unselbständige Parkflächen), bis zu 15 v.H. der Fläche der Verkehrsanlage,
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen nach Ziffer 1 bis 3, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 5 v.H. der Fläche der durch sie erschlossenen Grundstücke.
  5. Grünanlagen, die
    - a) Bestandteil der Verkehrsanlagen nach Ziffer 1 bis 3 sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu 15 v.H. der Fläche der Verkehrsanlage, einschließlich der Parkflächen nach Ziffer 4 Buchstabe a), soweit vorhanden,
    - b) nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 5 v.H. der Fläche aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich für diesen die nach Absatz 1 Ziffer 1 bis 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) 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

(5) 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.

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

(7) Zu den Kosten für den Erwerb von Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne der §§ 57 Satz 4 und 58 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

(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 Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen, 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 durch den Gemeinderat.

#### **§ 4 (Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand)**

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.  
Abweichend von Satz 1 beträgt bei innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen der Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand 70 v.H. .

#### **§ 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,

1. soweit sie innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereich) liegen, die gesamte Grundstücksfläche.

2. soweit sie außerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Außenbereich) liegen,

a) wenn sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von dieser bis zu einer Tiefe von 50 m.

b) wenn sie nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, von der, der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 50 m. Grundstücksteile, die lediglich eine wegemäßige Verbindung herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unbeachtet.

(4) Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Fläche nach Absatz 2 bzw. die Abstände nach Absatz 3,

1. so erhöht sich im Fall des Absatz 2 die zugrunde zu legende Fläche um die tatsächlich genutzte Fläche.

2. so verschiebt sich im Fall des Absatz 3 die zuberücksichtigende Tiefe bis zur Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(5) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung beträgt der Vomhundertsatz bei Grundstücken, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können:

a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit 100 v.H.,

b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 125 v.H.,

c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 150 v.H.,

d) bei viergeschossiger Bebaubarkeit 175 v.H.,

e) bei fünfgeschossiger und darüber hinausgehender Bebaubarkeit 200 v.H. .

Bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Nutzung ohne Bebauung festlegt, wird die eingeschossige Bebaubarkeit zugrunde gelegt.

(6) 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 3,0,

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.

(7) 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, aber bebaubaren Grundstücken die in der näheren Umgebung vorhandene Zahl der Vollgeschosse.

(8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 4 festgelegten Vomhundertsätze um 25 v.H. erhöht:

1. bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, sowie in Sondergebieten mit gewerblicher Nutzung.
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.

(9) Die Absätze 2, 4 Ziffer 1, 6 und 8 gelten entsprechend, wenn ein Bebauungsplan den Stand des § 33 des Baugesetzbuches (BauGB) erreicht hat.

#### **§ 6 (Mehrfach erschlossene Grundstücke)**

Bei Grundstücken, die durch mehr als einer nach dieser Satzung beitragsfähigen Erschließungsanlage erschlossen werden, wird die Grundstücksfläche nach § 5 Absatz 2 und 3 durch die Anzahl der, das Grundstück erschließenden Verkehrsanlagen geteilt.

#### **§ 7 (Anrechnung von Grundstückswerten)**

Wurden für eine nach dieser Satzung beitragsfähigen Erschließungsanlage Grundstücke oder Grundstücksteile von Eigentümern der durch diese erschlossenen Grundstücke unentgeltlich zur Verfügung gestellt, zählen diese nicht zum Erschließungsaufwand nach § 2.

#### **§ 8 (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 Geh- und Radwege,
5. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
6. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
7. die Herstellung unselbständiger Parkflächen für Kraftfahrzeuge,
8. die Herstellung der unselbständigen Grünanlagen
9. die Herstellung von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie
10. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

### **§ 9 (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.

### **§ 10 (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.

### **§ 11 (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.

### **§ 12 (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.

### **§ 13 (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 oder der Anzahl der Vollgeschosse sowie jede Nutzungsänderung anzuzeigen.

### **§ 14 (Inkrafttreten)**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zehbitz, den 11.10.00

gez. Fritsche (Bürgermeister)

- Siegel -