

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Salzwedel (Erschließungsbeitragssatzung)

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. 8. 1990 i. v. m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. 9. 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) und des § 5 Abs. 1 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR vom 25. 5.1990, Teil I Nr. 28, 255) in der Fassung vom 14.11.1991 (GVBl. LSA 37/91 S. 422 ff) und dem Kommunalabgabengesetz vom 11. 6. 1991 (GVBl. LSA 12/91 S. 195) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am **11.5.1992** folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB §§ 127 FF und dieser Satzung erhoben.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe- Ausstellungs-, Kongreß- und Hafengebiet, an denen eine Bebauung zulässig ist,

a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig bebaubar sind,

b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

2. Öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongreß- und Hafengebiet, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 20 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,

3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare öffentliche Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,

4. öffentliche Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m,

5. Parkflächen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gem. Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Fläche der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m

b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

7. Immissionsschutzanlagen

(2) Ergibt die zulässige Bebauung eine unterschiedliche Zahl an Vollgeschossen, ist nach Abs. 1 Nr. 1 die Breite Maßgeben, die der Mehrheit gleichartig nutzbarer Flächen der erschlossenen Grundstücke entspricht. Dies gilt auch, wenn Erschließungsanlagen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht nur der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten dienen.

(3) 1. Die in Abs. 1 a-c genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, in dem die Flächen der Erschließungsanlagen durch deren Länge (Achse) geteilt werden.

2. Die genannten Breiten umfassen Fahrbahnen, Trennstreifen, Rad- und Gehwege, Sicherheitsstreifen, Gossen und Bordsteine.

3. Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die genannten Höchstbreiten auf das 1 1/2 Fache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündungen und Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

(4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 (Nr. 1-4) gehören insbesondere die Kosten

1. für den Erwerb der Grundflächen

2. für die Freilegung der Grundflächen

3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. der Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung

4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Straße hinausgehen

(5) Für Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen gilt Abs. 4 sinngemäß.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.

(3) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige 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 50 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit

a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoß oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist,

b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,

c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,

d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen,

e) 2,0 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen

f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

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 aufgerundet werden,

b) ist eine größere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen, das gleiche gilt entsprechend für die Baumassenzahl,

c) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagenge-

schoß zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Zahl der Vollgeschosse anzusetzen.

(6) 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:

a) bei bebauten Grundstücken aus der Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, wird je angefangene 2,90 m Höhe des Bauwerkes ein Vollgeschoß zugrunde gelegt.

b) Der unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

c) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.

d) bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z. B. Trafo-, Gasregler-, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können, wird ein (1) Vollgeschoß zugrunde gelegt, ebenso wie bei bebauten Grundstücken für den Gemeinbedarf und Grundstücken, die nur mit Garagen bebaut sind oder auf denen nur Stellplätze eingerichtet werden können, ist im Einzelfall eine höhere Geschoszahl zulässig oder vorhanden, die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse.

(7) In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten im Sinne des § 11 der Baunutzungsordnung sind die in § 5 Abs. 4 a -e dieser Satzung genannten Nutzungsfaktoren um 1,0 zu erhöhen. Dies gilt auch, wenn die Gebiete nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt, aber auf Grund der vorhandenen Bebauung oder sonstigen Nutzung als Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiete im Sinne von § 11 Baunutzungsordnung anzusehen sind.

In anderen als in den Sätzen 1 und 2 genannten Gebieten sind die genannten Nutzungsfaktoren für Grundstücke, die nicht überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden, um 0,5 zu erhöhen.

(8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossenen Grundstücke.

§ 6

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 dieser Satzung erschlossen werden, sind die nach § 5 ermittelten Flächen nur zu 2/3 anzusetzen. Dies gilt nicht:

1. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie-, Sondergebieten sowie überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,

2. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Erschließungsbeiträge für die weiteren Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen, es sei denn, daß diese weiteren Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt worden sind,

3. für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen erschlossenen Grundstücke übersteigen.

(2) Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag eines anderen Beitragspflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht, ist dessen Mehrbelastung auf die Eckgrundstücke umzulegen.

(3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb und den Wert der von der Stadt bereitgestellten Grundstücke
2. Freilegung
3. Fahrbahn
4. Radweg
5. Gehweg
6. unselbständige Parkfläche
7. unselbständige Grünanlage
8. Entwässerungseinrichtung
9. Beleuchtungseinrichtung

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
- b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen. Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch einem ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,

b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;

d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

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

§ 9 Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes können Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie der Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt werden.

§ 10 Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemißt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Salzwedel, den 12. Mai 1992

Hundt
Bürgermeister

Schneider
Stadtdirektor