

Satzung

Über die Erhebung von Erschließungsbeiträge in der Stadt Osterwieck (Erschließungsbeitragssatzung)

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuch (BauGB) von Okt. 2004 (BGBl. I S.2414) in Verbindung mit § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Okt. 1993 (GVBl. LSA S.568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Apr. 1999 (GVBl. LSA S.152) in der jeweils geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Osterwieck am 02.06.2005 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Osterwieck erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches § 127 ff sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. Für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in der Stadt ... Osterwieck bis zu einer Breite (für Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Schrammborde mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a, 5a) von
 - 1.1. Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten 6 m
 - 1.2. Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten 10 m
bei nur einseitiger Bebauung 7 m
 - 1.3. Reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten 14 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 8 m
 - 1.4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten 18 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 12,5 m
 - 1.5. Industriegebieten 20 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 14,5 m

2. Für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5a) von 5 m.

3. Für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a, 5a) von 21 m.

4. Für Parkflächen
 - a) die Bestandteile der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m

b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebietes ; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung.

5. Für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m.

b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung;

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 3, 4a und 5a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das anderthalbfache, die Maße in den Nr. 1 und 3 mind. aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen. Erschließt eine Verkehrsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nr. 1.1 bis 1.5 angegebenen Breiten.

(3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 u. 2. gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Grundflächen sowie der Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
2. die Freilegung der Grundflächen.
3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung.
4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Stadt stehende Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecke hinausgehen.

§ 3

Ermittlung des betragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der betragsfähige Erschließungsaufwand (§2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der betragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den betragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwand

§ 5

Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche

(1) Die Fläche der von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke, bilden das Abrechnungsgebiet.

Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammengefasst für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so bilden die Flächen der von den Abschnitt der Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der Zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.

2. bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m von der Erschließungsanlage oder von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Nutzungsflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor.

(2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§ 7 bis 11) und Art (12) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des §13.

(1) Der Nutzungsfaktor beträgt

- | | |
|--|-----|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit | 1,0 |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,5 |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 2,0 |
| 4. für jedes weitere über das 3. Geschoss hinausgehende Geschoss eine Erhöhung um | 0,5 |

§7

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosszahl festsetzt

(1) Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zulegen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. d. Bauordnung Sachsen Anhalt.

(2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die nicht als Wohn- oder Büroräume genutzt werden, die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl die Baumasse des Bauwerks geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5; mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschosszahl; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 8

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt

(1) Bestimmt ein Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch eine Geschosszahl oder Baumassenzahl, sondern durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, so gilt als Geschosszahl

- a) bei Festsetzung der max. Wandhöhe das festgesetzte Höchstmaß der Wandhöhe entsprechend der Definition des § 6 Abs. 4 Satz 2 Bauordnung Sachsen Anhalt geteilt durch 3,5; zuzüglich eines weiteren Geschosses, wenn gleichzeitig eine Dachneigung von mind. 30 Grad festgesetzt ist.
- b) bei Festsetzung der max. Gebäudehöhe die festgesetzte max. Gebäudehöhe geteilt durch 3,5.
- c) Bruchzahlen werden auf nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

(2) Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt so ist diese gemäß Abs. 1 in eine Geschosszahl umzurechnen.

§ 9

Stellplätze, Garagen, Gemeinbedarfsflächen

(1) Grundstücke auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Als Geschoss gelten neben Vollgeschossen i. S. d. Bauordnung Sachsen Anhalt auch Untergeschosse in Garagen- u. Parkierungsbauwerken. Die § 7 u. 8 finden keine Anwendung.

(2) Auf Gemeinbedarfs - oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind(z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände). Wird ein Nutzungsfaktor von 0,2 angewandt. Die § 7 u. 8 finden keine Anwendung.

(3) Für beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der § 7, 8, und 9 Abs. 1 u. 2. nicht erfasst sind (z.B. Lagerplätze) gilt ein Nutzungsfaktor von 0,5, wenn auf ihnen keine Gebäude errichtet werden dürfen.

§ 10 **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken,** **für die keine Planfestsetzung im Sinne der § 7 bis 9 bestehen**

(1) In Unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den § 7 bis 9 entsprechende Festsetzung enthält, ist bei bebauten und unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. d. Bauordnung Sachsen Anhalt, § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne Vollgeschoss i. S. der Bauordnung Sachsen Anhalt ergibt sich die Geschosshöhe aus der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 7 Abs. 2.

(3) Abweichend von Abs. 1 und 2 finden die Regelungen des § 9 für die Grundstücke entsprechend Anwendung

1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können.
2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt oder
3. nur mit Nebenanlagen i. S. § 9 Abs. 3 bebaut sind.

§11 **Artzuschlag**

Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Stadt stehende Erschließungsanlagen i. S. von §2 Abs. 1 Nr. 1 -6 erschlossen wurden(z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den § 6-12 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstücks bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils zur Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel, durch vier und mehr Erschließungsanlagen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrunde gelegt.

§ 13 **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Mischverkehrsfläche (z. B. kombinierte Geh – und Radwege, Verkehrsflächen in verkehrsberuhigten Straßen),
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Entwässerungsanlagen,

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt im Einzelfall.

§ 14

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

(1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn sie

1. entwässert werden.
2. beleuchtet werden.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der in Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

1. Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
2. unselbständige und selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4b) eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen die Decke kann auch aus einem ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise bestehen; sie kann darüber hinaus auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) auf tragfähigem Unterbau bestehen;
3. unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
4. Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Ziff. 1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Ziff. 2 u. 3 gestaltet sind.

(3) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 2 sowie Sammelstrassen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 3 sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 und 2 ausgebaut sind.

(4) Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.

(5) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen, solange die Erschließungsanlagen insgesamt bzw. die entsprechenden Teileinrichtungen noch nicht endgültig hergestellt sind.

§ 15

Vorausleitung

Die Stadt erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder noch nicht im vollen Umfang entstanden ist, Vorausleistungen

1. bis zu einer Höhe von 70 v. H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist,
2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

§16
Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach §133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 17
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Osterwieck, d. 02.06.2005

Simons
Bürgermeister

(Siegel)