

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Gröningen (Erschließungsbeitragssatzung)

- Lesefassung -

vom 17. Dezember 2001

(Aushang im Bekanntmachungskasten vom 14.01.2002 bis 28.01.2002)

Auf Grund von § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) sowie der §§ 127 und 132 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Stadtrat Gröningen am 17.12.2001 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB und der folgenden Bestimmungen.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für folgende nach Art und Höchstumfang beschriebenen Erschließungsanlagen:

1. zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 - a) in Gebieten, in denen eine Wohnbebauung allgemein zulässig ist
 - mit bis zu zwei Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 12 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 9 m bei einseitiger Anbaubarkeit
 - mit bis zu vier Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 16 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 12 m bei einseitiger Anbaubarkeit
 - mit mehr als vier Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 18 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 13 m bei einseitiger Anbaubarkeit
 - b) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe bis zu einer Gesamtbreite von 18 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 13 m bei einseitiger Anbaubarkeit;
2. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) als
 - a) Wohnwege bis zu einer Breite von 5 m
 - b) Fußwege bis zu einer Breite von 4 m
 - c) Radwege bis zu einer Breite von 4 m
 - d) Gemeinsame Fuß- und Radwege bis zu einer Breite von 5 m;

3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Gesamtbreite von 18 m
4. Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die
 - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nr. 1 oder 3 sind (unselbständige Parkflächen), bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) Nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu einer Fläche von 20 v.H. der Gesamtläche der durch sie erschlossenen Grundstücke;
5. Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die
 - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) Die nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen), bis zu einer Fläche von 20 v. H. der Gesamtläche der durch sie erschlossenen Grundstücke.

(2) Die Höchstbreiten gemäß Absatz 1 Nr. 1 bis 3 sind durchschnittlich einzuhalten.

(3) Die in Absatz 1 Nr. 1 festgelegten gelten nicht für Wendeanlagen.

(4) Wenn sich aus Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Höchstbreiten ergeben, ist für die gesamte Erschließungsbreite der größte Wert maßgeblich.

§ 3

Ermittlung des Erschließungsaufwandes

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

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

(3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für Bebauungsplangebiete kann nach Bauabschnitten oder für das Bebauungsplangebiet insgesamt ermittelt werden.

§ 4

Gemeindeanteil

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

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der um den Gemeindeanteil gekürzte und anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlegungsfähiger Erschließungsaufwand) wird nach Maßgabe der folgenden Vorschriften auf die Grundstücke verteilt, die durch die einzelne Erschließungsanlage, den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder durch eine der die Erschließungseinheit bildenden zusammengefassten Erschließungsanlagen erschlossen werden (Abrechnungsgebiet).
- (2) Bei gleicher Art und gleichem Maß der zulässigen Grundstücksnutzung im Abrechnungsgebiet ist der umlegungsfähige Erschließungsaufwand nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen zu verteilen.
- (3) Bei unterschiedlicher zulässiger Grundstücksnutzung im Abrechnungsgebiet ist der umlegungsfähige Erschließungsaufwand nach dem Verhältnis zu verteilen, in dem die mit der jeweiligen Geschosswertzahl vervielfachten Grundstücksflächen zueinander stehen. Die Geschosswertzahl beträgt:
 1. für gewerblich nutzbare bzw. genutzte Grundstücke ohne oder mit untergeordneter baulicher Nutzbarkeit sowie für Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, 1,0;
 2. für ausschließlich als Sportplatz-, Freibad-, Friedhofs- oder Dauerkleingartengelände nutzbare Grundstücke 0,5;
 3. für bebaubare Grundstücke
 - a) mit einem Vollgeschoss 1,00
 - b) mit zwei Vollgeschossen 1,25
 - c) mit drei Vollgeschossen 1,50
 - d) mit vier oder fünf Vollgeschossen 1,75
 - e) mit sechs und mehr Vollgeschossen 2,00
- (4) Die für die Geschosswertzahl maßgebende Zahl der Vollgeschosse richtet sich,
 1. wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder ein nach §33 BauGB maßgeblicher Bebauungsplanentwurf
 - a) die Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Höchstzahl festsetzt, nach dieser Festsetzung,
 - b) nur eine Baumassenzahl festsetzt, nach dem auf die volle Zahl auf- oder abgerundeten Quotienten aus der Baumassenzahl und der Zahl 3,5,
 - c) nur die Höhe baulicher Anlagen festsetzt, nach dem auf die volle Zahl auf- oder abgerundeten Quotienten aus der höchstzulässigen Höhe und der Zahl 2,8;
 2. wenn Festsetzungen im Sinne von Nr. 1 fehlen,
 - a) bei bebauten Grundstücken nach der Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken und bei Grundstücken mit Bauwerken von mehr als 3,50 m Geschosshöhe oder ohne Gliederung in

Geschosse nach der Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

- (5) Sofern sich aus Absatz 4 für ein Grundstück innerhalb der als erschlossen zu berücksichtigenden Fläche eine unterschiedliche Zahl von Vollgeschossen ergibt, ist die höchste Zahl maßgebend. Die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse tritt im Falle des Absatz 4 Nr. 1a an die Stelle der festgesetzten Zahl, wenn sie diese überschreitet. Im Falle des Abs. 4 Nr. 1b und Nr. 1c ist die Errechnung der Zahl der Vollgeschosse die tatsächlich erreichte Baumassenzahl oder Gebäudehöhe zugrunde zu legen, wenn diese die festgesetzten Werte überschreitet.
- (6) Bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs von qualifizierten Bebauungsplänen bleiben Teilflächen, die ausgehend von der einer Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 oder 2 BauGB nächstgelegenen Grenze über eine Tiefe von 35 m hinausreichen, als nicht erschlossen unberücksichtigt, soweit jenseits der hinteren Grenze einer tatsächlichen baulichen, gewerblichen oder gleichwertigen Nutzung liegen. Nicht selbständig nutzbare Grundstücksteile, die den übrigen Grundstücksteilen die Wegeverbindung zur Erschließungsanlage vermitteln, sind bei der Bemessung der Tiefe außer Betracht zu lassen.

§ 6

Artzuschlag und Artabschlag

- (1) Ist die Art der Nutzung der durch eine Erschließungsanlage im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1, 3 oder 4 b erschlossenen Grundstücke unterschiedlich, so ist die Geschosswertzahl nach § 5 Abs. 3 Satz 2 um 0,5 zu erhöhen
 1. bei Grundstücken in durch einen Bebauungsplan festgesetzten Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
 2. bei Grundstücken in unbeplanten, mit den unter Nr. 1 genannten Gebieten nach der zulässigen Art der Nutzung vergleichbaren Gebieten,
 3. bei Grundstücken in anderen Gebieten, wenn sie ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Art, z.B. für Gebäude mit Praxis- und Kanzleiräumen, für Gebäude der öffentlichen Verwaltung, der Bahn, der Post sowie für Schulen genutzt werden.
- (2) Wenn durch eine selbständige Grünanlage (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) neben Grundstücken in Wohngebieten auch Grundstücke in beplanten Gewerbegebieten, Industriegebieten sowie Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe oder vergleichbaren unbeplanten Gebieten erschlossen werden, so ist bei den Grundstücken außerhalb der Wohngebiete die Geschosswertzahl nach § 5 Abs. 3 Satz 2 auf die Hälfte zu verringern.

§ 7

Ermäßigung bei Mehrfacherschließung

- (1) Grundstücke, die durch mehr als eine Erschließungsanlage der gleichen Art erschlossen werden, sind im Verhältnis zu jeder dieser Erschließungsanlagen nur mit zwei Dritteln ihrer Bemessungsgröße nach § 5 Absätze 2 oder 3 zu berücksichtigen. Dies gilt nicht,
1. wenn ein Beitrag zur erstmaligen Herstellung einer weiteren Erschließungsanlage weder erhoben wurde noch erhoben wird,
 2. bei den in § 6 Abs. 1 genannten Grundstücken,
 3. soweit mehrfach erschlossene Grundstücke bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in der Erschließungseinheit nur einmal zu berücksichtigen sind.
- (2) Von der Ermäßigung nach Abs. 1 Satz 1 sind die Kosten für diejenigen Maßnahmen auszunehmen, die bei der erstmaligen Herstellung der anderen Erschließungsanlage nicht grundsätzlich geeignet sind, beitragsfähigen Erschließungsaufwand auszulösen.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung

- (1) Zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie
1. mit Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet sind und
 2. ihre flächenhaften Teileinrichtungen den in Absatz 2 vorgeschriebenen Anforderungen entsprechen.
- (2) Die flächenhaften Teileinrichtungen der Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
1. die Fahrbahnen, Gehwege, Radwege auf einem tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten oder vergleichbarem Material befestigt sind,
 2. die unselbständigen und selbständigen Parkflächen auf einem tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten oder vergleichbarem Material befestigt sind,
 3. die unselbständigen Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,

4. die Mischflächen von verkehrsberuhigten Straßen im befestigten Bereich den Anforderungen nach Nr. 2 und im begrünten Bereich den Anforderungen nach Nr. 3 entsprechen.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Die endgültige Herstellung hängt bei allen Erschließungsanlagen zudem davon ab, dass die von der Erschließungsanlage beanspruchte Grundstücksfläche im Eigentum der Gemeinde steht.

§ 9 Kostenspaltung

Die Gemeinde kann einen Erschließungsbeitrag für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahnen,
4. die Gehwege,
5. die Radwege,
6. die unselbständigen Parkflächen,
7. die unselbständigen Grünanlagen,
8. die Mischflächen von verkehrsberuhigten Straßen, sowie gemeinsamen Geh- und Radwegen,
9. die Entwässerungseinrichtungen und
10. Beleuchtungseinrichtungen

in beliebiger Reihenfolge gesondert erheben, sobald die jeweilige Maßnahme abgeschlossen ist.

§ 10 Immissionsschutzanlagen

Die Art und der Umfang der Erschließungsanlage, die Aufwandsverteilung und die Merkmale der endgültigen Herstellung werden für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Einzelfall durch eine besondere Satzung geregelt.

§ 11 Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist.
Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig.

Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) belastet, so ist der Inhaber dieses Rechts anstelle des Eigentümers beitragspflichtig.
Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Abs. 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Abs. 1 Satz 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht im Falle des Abs. 1 Satz 4 auf dem Wohnungs- oder Teileigentum.

§ 12 Beitragsbescheid

Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge werden durch Beitragsbescheid festgesetzt.

§ 13 Fälligkeit

Die festgesetzten Beiträge werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 14 Vorausleistung

Sobald mit der Durchführung der Bauarbeiten begonnen worden ist, kann die Stadt Gröningen Vorausleistungen in Höhe von 80 v. H. des voraussichtlich endgültigen Erschließungsbeitrages erheben.

Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

§ 15 Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann vor der Entstehung der sachlichen Beitragspflicht auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung abgelöst werden.
- (2) Für die Höhe des Ablösungsbetrags gelten die für die Höhe des Erschließungsbeitrages maßgeblichen Bestimmungen dieser Satzung entsprechend.

§ 16
Auskunftspflicht

Die Beitragspflichtigen sind verpflichtet, der Stadt Gröningen alle zur Ermittlung der Beitragsgrundlagen erforderlichen Auskünfte zu erteilen, auf Verlangen geeignete Unterlagen vorzulegen und jeden Eigentumswechsel anzuzeigen.

§ 17
Billigkeitsregelungen

Im Falle des Vorliegens besonderer Härtefälle (§ 135 Abs. 2 bis 6 BauGB) entscheidet der Stadtrat auf Antrag über Stundung, Ratenzahlung oder Erlass der Beitragsschuld.

§ 18
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gröningen, den 17.12.2001

gez.
Hillebrand
Bürgermeisterin

(Siegel)