

Satzung

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Am Großen Bruch

(Lesefassung)

vom 27. Oktober 2010
(Aushang im Bekanntmachungskasten vom 25.11.2010 bis 10.12.2010)

Aufgrund des § 132 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen Anhalt (GO-LSA) vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. April 2010 (GVBl. S. 190), hat der Gemeinderat Am Großen Bruch in seiner Sitzung am 27.10.2010 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Gemeinde Am Großen Bruch erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB und dieser Satzung.

§ 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 2 Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 12 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 9 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
 - mit bis zu 4 Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 16 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 12 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
 - mit mehr als 4 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, großflächige Handelsbetriebe und Messe- und Ausstellungsgebiete 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 bis zu 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 der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 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 15 v.H. der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke,
 5. Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die
 - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nrn.1 bis 3 sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von 6m,
 - b) 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 15 v.H. der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.
 - (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
 - (4) Die Höchstbreiten gemäß Absatz 1 Nrn. 1 bis 3 sind durchschnittlich einzuhalten

§ 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 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 stehend. 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 bzw. genutzte Grundstücke 0,5;
 3. für bebaubare Grundstücke
 - a) mit einem Vollgeschoss 1,25
 - b) mit zwei Vollgeschossen 1,50
 - c) mit drei Vollgeschossen 1,75
 - d) mit vier und mehr Vollgeschossen 2,00.
- (4) 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.
 - b) sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassezahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - c) ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,60 m wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf – oder abgerundet werden.
- (5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassezahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
- a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,60 m, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgehung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
 - c) bei Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist, aber gewerblich genutzt werden können, werden (zwei) Vollgeschosse zugrundegelegt.
- (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 50 m hinausreichen, als nicht erschlossen unberücksichtigt, soweit sie jenseits der hinteren Grenze einer tatsächlichen baulichen gewerblichen oder gleichwertigen Nutzung liegen. Nicht selbständig nutzbare Grundstücksteile, die den übrigen Grundstücksteile, die den übrigen Grundstücksteilen die Wegeverbindung zur Erschließungsanlage vermitteln, sind bei der Bemessung der Tiefe außer Betracht zu lassen.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 0,50 erhöht
- a) bei Grundstücken in durch einen Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe und Messe- und Ausstellungsgebiete;
 - b) bei Grundstücken in unbeplanten Gebieten, mit den unter Buchstabe a) genannten Gebieten nach der zulässigen Art der Nutzung vergleichbaren Gebieten;
 - c) bei Grundstücken in anderen Gebieten, wenn sie ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden.
- (8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

Für Grundstücke, die voll in der Erschließungslast der Gemeinde stehen und durch mehrere gleichartige beitragsfähige Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 Baugesetzbuch erschlossen werden, sind die ermittelten Flächen der Grundstücke nur mit 2/3 anzusetzen.

Diese Erleichterung wird nicht gewährt:

1. für Grundstücke, die in einem beplanten oder unbeplanten Kern-, Gewerbe-, oder Industriegebiet liegen sowie für die überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken in den sonstigen beplanten und unbeplanten Gebieten,
2. wenn die Erschließungsanlagen zur gemeinsamen Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit zusammengefasst sind,
3. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag der übrigen Grundstücke um mehr als 50 % erhöht,
4. für Flächen der Grundstücke, die die Durchschnittsgrundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen.

§ 7 Kostenspaltung

Die Gemeinde kann einen Erschließungsbeitrag für:

1. den Grunderwerb,
 2. die Freilegung,
 3. die Fahrbahnen,
 4. die Radwege,
 5. die Gehwege,
 6. die unselbständigen Parkflächen,
 7. die unselbständigen Grünanlagen,
 8. die Mischflächen von verkehrsberuhigten Straßen, sowie gemeinsamen Geh- und Radwegen,
 9. Entwässerungseinrichtungen und
 10. Beleuchtungseinrichtungen
- gesondert und in beliebiger Reihenfolge erheben, sobald die jeweilige Maßnahme abgeschlossen ist.

Mischflächen im Sinne Ziffer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3 bis 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 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 in 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) die Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweisen bestehen;
 - b) die unselbständigen und selbständigen Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweisen bestehen;
 - c) die unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - d) die 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 im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes im Einzelfall durch eine gesonderte Satzung geregelt.

§ 10 Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht nicht oder nicht im vollen Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung, frühestens am 01.01.2011, in Kraft. Gleichzeitig treten die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Am Großen Bruch vom 20.03.2006 sowie die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Wulferstedt vom 25.09.1995 außer Kraft.

Am Großen Bruch, den 27.10.2010

gez.
Hobohm
Bürgermeister

(Siegel)