

Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Zerbst
vom 6. April 1994

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit dem § 5 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 Gbl. I vom 25.5.1990 Nr. 28 S. 255, zuletzt geändert durch das Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit und anderer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 3.2.1994 (GVBl. LSA S. 164) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 6. 4. 1994 die Erschließungsbeitragssatzung beschlossen.

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Zerbst Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) *Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:*
1. *Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe- und Ausstellungsgebiete, an denen eine Bebauung zulässig ist,*

5.2

- a) *bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind,*
mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - b) *mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 20 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind,*
mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - c) *mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 32 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind,*
mit einer Breite bis zu 24 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
2. *Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe- und Ausstellungsgebiete mit einer Breite von 25 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.*
 3. *Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m.*
 4. *Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 25 m.*
 5. *Parkflächen,*
 - a) *die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer Breite bis zu 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 Kinderspielflächen,*
- a) *die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 und 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 Fläche der erschlossenen Grundstücke.*
7. *Für Immissionsschutzanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB werden Art und Umfang dieser Anlagen jeweils durch besondere Satzungen bestimmt.*
- (2) *Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.*
- Die in Abs. 2 enthaltene Regelung gilt auch für den Bereich der Einmündungen in andere Erschließungsanlagen bzw. Kreuzungen.*
- (3) *Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.*
- (4) *Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.*
- (5) *Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand nach Abs. 1 bis 4 gehören insbesondere die Kosten für:*
- a) *den Erwerb der Grundflächen einschließlich aller Erwerbsnebenkosten und die Vermessung,*
 - b) *die Freilegung der Grundflächen,*
 - c) *die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen und Vertiefungen,*
 - d) *die Herstellung von Rinnen und Randsteinen,*
 - e) *die Radwege,*
 - f) *die Gehwege,*

- g) *die Beleuchtungseinrichtungen,*
 - h) *die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlage*
 - i) *die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern einschließlich Geländer,*
 - j) *den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,*
 - k) *die Herstellung von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Schall und Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes,*
 - l) *die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen.*
- (6) *Für Parkflächen, Grünanlagen, Plätze, Wege und Anlagen nach § 10 gilt Abs. 5 sinngemäß.*
- (7) *Der Erschließungsaufwand umfaßt auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.*

§ 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. Die Stadt kann aufgrund eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen 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.*
- (3) *Die Aufwendungen für Sammelstraßen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 4, für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 6 b) und für Anlagen nach § 10 werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 den zum Ausbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet.*

Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn Parkflächen, Grünanlagen oder Anlagen nach § 10 als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden, das ist dann der Fall, wenn diese Anlagen einem anderen Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen als die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze.

§ 4

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 5

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

Für die Immissionsschutzanlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 wird der Anteil der Stadt jeweils durch Einzelsatzung festgelegt.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 und gemäß § 5 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet gemäß § 4) 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.*

5.2

- (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 wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,*
 - b) *soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen 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) und 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) *100 v. H. bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoß*
 - b) *125 v. H. bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen*
 - c) *150 v. H. bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen*
 - d) *175 v. H. bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen*
 - e) *200 v. H. bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen*
 - f) *50 v. H. 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:*

5.2

- a) *Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.*
- b) *Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3, 5 wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen aufgerundet oder abgerundet werden.*
- c) *Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5 wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.*

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen, dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

- (6) *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, 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 3,5 wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,*
 - b) *bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse,*
 - c) *bei Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrundegelegt,*
 - d) *bei Grundstücken auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschöß zugrundegelegt.*
- (7) *Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgelegten Faktoren um 30 Prozentpunkte erhöht;*
 - a) *bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongreßgebiete,*

5.2

- b) *bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,*
 - c) *bei Grundstücken außerhalb der unter Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschoßflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschoßfläche.*
- (8) *Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.*

§ 7

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) *Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.*
- (2) *Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage i. S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 6 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Drittel anzusetzen.*
- (3) *Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).*
- (4) *Eine Ermäßigung nach Abs. 2 ist nicht zu gewähren:*
 - a) *für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten und in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke i. S. von § 6 Abs. 7 c sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in beplanten und unbeplanten Gebieten,*

5.2

- b) *wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,*
- c) *soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,*
- d) *für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 6 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.*

§ 8 **Kostenspaltung**

- (1) *Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbständig erhoben werden für:*
 - 1. *den Grunderwerb*
 - 2. *die Freilegung*
 - 3. *die Fahrbahn*
 - 4. *die Radwege*
 - 5. *die Gehwege, zusammen oder einzeln*
 - 6. *die unselbständigen Parkflächen*
 - 7. *die unselbständigen Grünanlagen*
 - 8. *die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen*
 - 9. *die Beleuchtungseinrichtungen*
- (2) *Absatz 1 findet auch sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen in Abschnitten oder als Einheit § 130 Abs. 2 BauGB) hergestellt werden.*

- (3) *Die Kostenspaltung ist möglich, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist.
Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadtverordnetenversammlung im Einzelfall.*

§ 9

***Merkmale der endgültigen Herstellung
der Erschließungsanlage***

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

- a) *ihre Flächen im Eigentum der Stadt 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 oder Pflaster aufweisen, die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,*
b) *unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder 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 Stadt stehen und sie gärtnerisch gestaltet sind.*

- (4) *Die Stadtverordnetenversammlung kann im Einzelfall die Bestandteile der Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1, 2 und 3 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschuß ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.*

§ 10

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

§ 11

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.

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden.

Der Ablösungsbeitrag bemißt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13
Inkrafttreten

*Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 13. November 1991 außer Kraft.*

Zerbst, 10. Juni 1994


Behrendt
Bürgermeister



Öffentliche Bekanntmachung am: 29.6.1994
Inkrafttreten ab: 30.6.1994