

Erschließungsbeitragssatzung

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II, S. 885, 1122) in Verbindung mit den §§ 2, 4, 5 und 35 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17.05.1990 (GBl. I, vom 25.05.1990, Nr. 28, S. 255) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Köthen in ihrer Sitzung am 10.09.1992 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Köthen Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und entsprechend 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 in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongressgebiete, an denen eine Bebauung zulässig ist,
 - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12,00 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9,00 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
 - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15,00 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12,00 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
 - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18,00 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13,00 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
 2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongressgebiete, die mit einer Breite bis zu 18,00 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13,00 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist;
 3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5,00 m;
 4. Sammelstraße bis zu einer Breite von 18,00 m;
 5. Parkflächen für Kraftfahrzeuge,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß der Nummern 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,00 m;
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß der Nummern 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke;
 6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß der Nummern 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,00 m;
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen

innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nummern 1, 2 und 4 angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8,00 m.
- (3) Ergeben sich nach Absatz 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite.
- (4) Die in Absatz 1 Nummern 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Flächen der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
- (5) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für :
 - a) den Grunderwerb,
 - b) die Freilegung,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - e) die Herstellung der Radwege,
 - f) die Herstellung der Gehwege,
 - g) die Herstellung der Fußgängerstraßen- und -wege,
 - h) die Herstellung von Parkflächen für Kraftfahrzeuge,
 - i) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 - k) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlage
 - l) die Herstellung von Böschungen, Treppen, Schutz- und Stützmauern
 - m) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - n) die Herstellung von Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
 - o) die Herstellung von Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.
- (6) Der Herstellungsaufwand der Böschungen, Stützmauern, Treppen, Schutzeinrichtungen für die Erschließungsanlagen und Schutzeinrichtungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ist auch dann beitragsfähig, wenn diese Teileinrichtungen außerhalb der in Absatz 1 und 2 genannten Breiten der Erschließungsanlage liegen.
- (7) Zum Erschließungsaufwand gehören auch die Kosten für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (8) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt Köthen aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Kosten für die Herstellung von Entwässerungseinrichtungen, die sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Entwässerung der durch die erschlossenen Grundstücke dienen, sind dem Erschließungsaufwand nur insoweit zuzurechnen, als sie durch die Entwässerung der Erschließungsanlagen bedingt sind.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann den Aufwand, abweichend von Satz 1 für bestimmte Teile einer Erschließungsanlage (Kostenspaltung) oder für Abschnitte einer Erschließungsanlage

(Abschnittsbildung), gesondert ermitteln oder bei seiner Ermittlung mehrere Erschließungsanlagen zu einer Erschließungseinheit zusammenfassen.

- (3) Die Entscheidung über die Kostenspaltung, die Abschnittsbildung oder die gemeinsame Aufwandsermittlung bei Vorliegen einer Erschließungseinheit trifft die Stadtverordnetenversammlung. Der Beschluss ist entsprechend den Bestimmungen der Hauptsatzung über die Veröffentlichung von städtischen Satzungen zu veröffentlichen.
- (4) Einzelne Erschließungsanlagen, bestimmte Abschnitte von Erschließungsanlagen oder die zu einer Erschließungseinheit zusammengefassten Erschließungsanlagen bilden mit den durch sie erschlossenen Grundstücken jeweils ein Abrechnungsgebiet.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwand

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand, wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche nach Art und Maß der Ausnutzbarkeit des erschlossenen Grundstücks mit einem Vom-Hundert-Satz angesetzt (modifizierte Grundstücksfläche).
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne von Absatz 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche im Sinne von Absatz 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 des Grundstückes mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Parallele. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,
 - b) soweit sie nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, die Flächen zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Parallele.Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Parallele zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung beträgt der Vom-Hundert-Satz:
 - a) bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen) 50 v. H.
 - b) bei Grundstücken mit eingeschossiger Bebaubarkeit 100 v. H.
 - c) bei Grundstücken mit zweigeschossiger Bebaubarkeit 130 v. H.

- | | | |
|----|---|-----------|
| d) | bei Grundstücken mit dreigeschossiger Bebaubarkeit | 150 v. H. |
| e) | bei Grundstücken mit vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 165 v. H. |
| f) | bei Grundstücken mit sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 180 v. H. |
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- 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 3,5; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,8, 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 wird.
- (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 wie folgt:
- 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 2,8; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl, der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
 - Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.
 - Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschöß zugrunde gelegt.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 4 festgesetzten Vom-Hundert-Sätze jeweils um 40 Prozentpunkte erhöht.
- bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet;
 - bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
 - bei Grundstücken außerhalb der unter den 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) Absatz 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Stadt Köthen stehenden Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Absatz 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der

Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

- (2) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren,
- a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
 - b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
 - c) für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,
 - d) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

§ 7 Kostenspaltung

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbständig erhoben werden für
- a) den Erwerb der Erschließungsflächen,
 - b) deren Freilegung,
 - c) die Herstellung der Fahrbahn,
 - d) die Herstellung der Gehwege,
 - e) die Herstellung der Radwege,
 - f) die Herstellung der Entwässerungseinrichtung,
 - g) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung,
 - h) die Herstellung unselbständiger Parkflächen für Kraftfahrzeuge,
 - i) die Herstellung der unselbständigen Grünanlagen,
 - k) die Herstellung der Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- (2) Für die Erhebung von Teilerschließungsbeiträgen ist ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erforderlich, der entsprechend den Vorschriften der Hauptsatzung über die Veröffentlichung von Satzung zu veröffentlichen ist.

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraße und selbständige Parkflächen für Kraftfahrzeuge sind endgültig hergestellt, wenn
- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt Köthen 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 für Kraftfahrzeuge eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann 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 Köthen stehen und gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Stadtverordnetenversammlung kann für einzelne, genau bezeichnete Erschließungsanlagen einen von den Absätzen 1 bis 3 abweichenden Ausbau beschließen. Der Beschluss ist entsprechend den Bestimmungen der Hauptsatzung über die Veröffentlichung von Satzungen zu veröffentlichen.

§ 9 Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädlich Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10 Vorausleistungen

Die Stadt Köthen 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. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

E l z e
Bürgermeister