

S a t z u n g über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
in der Gemeinde S t a p e l b u r g

- E r s c h l i e ß u n g s b e i t r a g s s a t z u n g -

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stapelburg hat auf Grund des § 5 Abs. 1 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (KVerfG) vom 17. Mai 1990 (GB1. I Nr. 28 Mai 1990) in Verbindung mit § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 28. Dezember 1986 (BGB1. S. 2253) in der Fassung der Anlage I Kapitel XIV des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel I des Ergänzungsgesetzes vom 23. September 1990 (BGB1. I S. 885, 1122) in der Sitzung am *23.11.1993* folgende

E r s c h l i e ß u n g s s a t z u n g

beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderwertig nicht gedeckten Aufwandes für beitragsfähige Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

§ 2

Art der Erschließungsanlagen

Beitragsfähige Erschließungsanlagen sind:

1. die zum Anbau bestimmten oder die für entsprechend den baurechtlichen Vorschriften gewerblich zu nutzende Flächen erforderlichen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen;
4. öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen, soweit sie Bestandteil der in den Nr. 1 - 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind.
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind.

§ 3

Umfang der Erschließungsanlagen

- 1.) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
1. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von
 - a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 18 m,
 - b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m,
 - c) über vier Geschosse bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;
 2. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten mit einer zulässigen Bebauung von
 - a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 12 m,
 - b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 18 m,
 - c) über vier Geschosse bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind.
 3. Straßen, Wege und Plätze im Kerngebiet im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie beidseitig und bis zu 18 m, wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind.
 4. Fußwege und Wohnwege (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m.
 5. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 21 m (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
 6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne der Nr. 1 - 3 und 5 gehören, bis zu einer Breite von 4 m und bei Anlagen nach Nr. 4 bis zu einer Breite von 2 m.
 7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 - 5 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v. H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke.
 8. Der Umfang von Anlagen nach § 2 Ziff. 5 wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
- 2) Die in Abs. 1 Nr. 1 - 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammbörde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die Parkflächen und Grünanlagen.

- 3.) Die in Abs. 1 Nr. 4 genannte Breite umfaßt nicht evtl. Grünanlagen.
- 4.) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind die Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Anlagenachse geteilt wird.
- 5.) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen und Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.
- 6.) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
- 7.) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v. H.; höchstens aber um 8 m. Das Gleiche gilt für den Einmündungsbereich in andere und Kreuzungen mit anderen Straßen.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- 1.) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
 - a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
 - b) die Freilegung,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßen- oder Wegekörpers einschl. des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung =
 - aa) der Rinnen sowie der Randsteine,
 - bb) der Rad- und/oder Mopedwege mit Schutzstreifen,
 - cc) der Gehwege,
 - dd) der Beleuchtungseinrichtungen,
 - ee) der Entwässerungseinrichtungen,
 - ff) der Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - e) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
 - f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - g) die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
 - h) die Herrichtung von Grünanlagen,
 - i) die Herstellung von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

- 2.) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfaßt auch
- a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 - b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landesstraßen oder Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.
- 3.) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

§ 5

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

- 1.) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen 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.

§ 6

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde 10 v. H.

§ 7

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.

Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, bilden die vom Abschnitt oder der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 8

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- 1.) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 6) auf die Grundstücke im Abrechnungsgebiet (§ 7) unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen.
Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.
- 2.) Als Grundstücksfläche gilt =
 - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde-zulegen ist.
 - b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreicht, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde-zulegen ist.
 - c) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die nicht unter Buchstabe e) fallen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im lotrechten Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen;
bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Flächen zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer im lotrechten Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen ohne die Fläche des Weges.
 - d) bei Grundstücken, die über die sich nach Buchstabe a) bis c) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage - oder im Falle des Buchstaben c) - der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer lotrechten Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder übergreifenden gewerblichen Nutzung entspricht.
 - e) bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.

3.) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt =

1. bei Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoß, gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist oder Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen	1,25
2. bei Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen	1,50
3. bei Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen	1,75
4. bei Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen	2,00
5. bei Bebaubarkeit mit sechs- u. mehr Vollgeschossen	2,25
6. bei Grundstücken, die nur in der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden oder nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten)	0,50.

4.) Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist die Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoß gerechnet.

5.) Als Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 3 Satz 2 gilt

- a) soweit ein Bebauungsplan besteht, die darin festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
- b) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, sondern nur eine Baumassenzahl oder nur die Höhe der baulichen Anlagen angegeben ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe auf ganze Zahlen aufgerundet;
- c) auf Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoß;
- d) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoß;
- e) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Geschossen;
- f) die Zahl der tatsächlichen oder sich durch Umrechnung ergebenden Vollgeschosse, wenn auf Grund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach Buchstabe a), c) und d) oder die Baumassenzahl bzw. die Gebäudehöhe nach Buchstabe b) überschritten wird;

- g) soweit kein Bebauungsplan besteht
- aa) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 - bb) bei unbebauten Grundstücken die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse,
 - cc) bei Grundstücken, die mit einem Kirchengebäude bebaut sind, wird das Kirchengebäude als eingeschossiges Gebäude behandelt.
- h) soweit in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl bzw. die Gebäudehöhe bestimmt sind, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Buchstabe a) oder Buchstabe b).

§ 8

Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen

- 1.) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- 2.) Werden solche Grundstücke nur für Wohnzwecke genutzt oder sind sie nur für Wohnzwecke bestimmt, so wird die nach § 7 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlage nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Ist die nach § 7 Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche größer als 900 m², so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 m².
- 3.) Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen nach geltendem Recht nicht erhoben werden konnten und auch künftig nicht erhoben werden.
- 4.) Werden Grundstücke durch Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die nach § 7 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Grünanlage nur zu 2/3 in Ansatz gebracht.
- 5.) Grenzt ein Grundstück sowohl an eine Erschließungsanlage nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als auch an einen Wohnweg (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und ist deshalb zu beiden Erschließungsanlagen beitragspflichtig, so wird bei der Abrechnung des Wohnweges die nach § 7 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche nur zu 1/2 in Ansatz gebracht.

§ 9

Kostenspaltung

Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag erhoben werden für:

- a) den Erwerb der Erschließungsflächen,
- b) die Freilegung der Erschließungsflächen,
- c) die Herstellung der Straßen und Wege ohne Moped-, Rad- und Gehwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
- d) die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,
- e) die Herstellung der Mopedwege oder eines von ihnen,
- f) die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen,
- g) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
- h) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
- i) die Herstellung der Parkflächen,
- k) die Herstellung der Grünanlagen.

§ 10

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- 1.) Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen/Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,
 - b) die Gemeinde Eigentümer ihrer Fläche ist,
 - c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.
- 2.) Dabei sind hergestellt
 - a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist.
 - b) die Gehwege, Radwege und Mopedwege sowie die mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise mit technisch notwendigem Unterbau erhalten haben,
 - c) die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leistungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind.
 - d) die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepaßte Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.

- 3.) Park- und Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist und
 - a) die Parkflächen, die in Abs. 2 Buchstabe a), c) und d) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
 - b) die Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
- 4.) Die Gemeinde kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 und Abs. 2 festlegen.

§ 12

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellung von Anlagen gemäß § 2 Ziffer 5 werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 13

Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag

- 1.) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, kann die Gemeinde Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.
- 2.) Die Vorausleistung soll die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie läßt das Recht der Gemeinde auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der/die Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.
Die Vorausleistung wird durch Vorausleistungsbescheid erhoben.

§ 14

Beitragspflichtige

- 1.) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte 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 S. 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

§ 15**Beitragsschuld**

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

§ 16**Fälligkeit**

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

§ 17**Ablösung des Erschließungsbeitrages**

In den Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrages durch Vertrag vereinbart werden.

Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand an Hand von Kostenvoranschlägen oder, falls nicht vorhanden, der Kosten vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

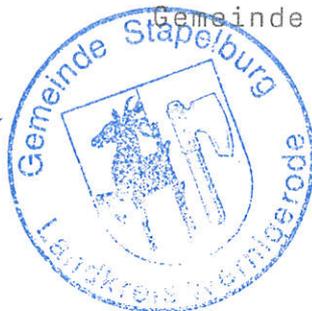
Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 18**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stapelburg, den 23.11......1993


Bürgermeister



Gemeinde S t a p e l b u r g