

(Lesefassung)

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Lutherstadt Eisleben vom 06.09.1999 in der Fassung nach 2. Änderung vom 21.11.2001 - Erschließungsbeitragssatzung -

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Lutherstadt Eisleben einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des BauGB (§§ 127 ff. BauGB) und dieser Satzung.

I. ART UND UMFANG DER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

§ 2 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand zum Anbau bestimmter

1. Straßen und Wege

(a) bis zu einer Breite von 16,5 m, wenn die erschlossenen Grünstücke ein- oder zweigeschossig gebaut werden dürfen;

(b) bis zu einer Breite von 24 m, wenn die erschlossenen Grundstücke mehr als zweigeschossig bebaut werden dürfen;

(c) bis zu einer Breite von 32 m als Erschließungsanlage in Kern- und Gewerbegebieten sowie in Sondergebieten, wenn die erschlossenen Grundstücke mehr als zweigeschossig bebaut werden dürfen;

(d) bis zu einer Breite von 32 m als Erschließungsanlage in Industriegebieten.

2. öffentlicher Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbar sind, in voller Breite;

3. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 34 m;

4. Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, mit ihren Straßenanlagen bis zu den in den vorstehenden Nummern 1 und 3 genannten, jedoch gemäß Abs. 3 verminderten Breiten;

5. Parkflächen und Grünanlagen,

a) die Bestandteile der in Nr. 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von je 4 m (Straßenbegleitgrün)

b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu je 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.

6. Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

- (2) Soweit die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 Buchstaben a) bis c) nicht festgesetzt sind, gilt § 9 Abs. 8 dieser Satzung entsprechend.
- (3) Ist an den in Abs. 1 Nr. 1 Buchstaben a) bis d) und Nr. 2 genannten Straßen und Wegen eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung lediglich auf einer Seite zulässig, so verringern sich die jeweils als beitragsfähig bestimmte Breiten um die Hälfte.
- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten, sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
Ergeben sich aus der zulässigen Nutzung der Grundstücke gemäß Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
- (5) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Land- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.
- (6) Beitragsfähig ist außerdem der Aufwand für die Herstellung der erforderlichen Entwässerung, Beleuchtung, Böschungen, Stützmauern und Schutzeinrichtungen, auch soweit sie außerhalb der in Abs. 1 genannten Breiten liegen.

II. ERMITTLUNG DES BEITRAGSFÄHIGEN ERSCHLIESSUNGSAUFWANDES

(§ 130 BauGB)

§ 3 Grunderwerb und Freilegung

- (1) Der beitragsfähige Aufwand für den Erwerb der Erschließungsflächen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Aufwand für die Freilegung der Erschließungsflächen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 4 Erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen

Der beitragsfähige Aufwand für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 5 Zusammenfassung mehrerer Erschließungsanlagen

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (§ 130 Abs. 2 S. 3 BauGB), insgesamt ermittelt werden.

§ 6 Abrechnungsgebiete

Die nach § 5 zusammengefassten Erschließungsanlagen oder einzelne Erschließungsanlagen oder bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

§ 7 Kürzung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB)

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

§ 8 Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

Die Bestimmungen der §§ 2 - 7 gelten sinngemäß, wenn die Stadt für die Übernahme von Erschließungsanlagen (§ 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) Aufwendungen gemacht hat.

III. VERTEILUNG DES ERSCHLIESSUNGSaufwandes

(§ 131 BauGB)

§ 9 Verteilungsmaßstäbe

- (1) Der nach den §§ 3 und 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 7) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) nach den Grundstücksflächen verteilt. Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt
 - a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1
 - b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,3
 - c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,5
 - d) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 1,6
 - e) bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 1,7
- (2) Grundstücke, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können, werden mit 50 v. H. der Grundstücksfläche angesetzt (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).
- (3) Als Geschoszzahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoszzahl die mit der Grundflächenzahl vervielfachte Baumassenzahl, geteilt durch 2,8; wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Dies gilt entsprechend, wenn ein Bebauungsplan sich in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand im Sinne des § 33 des BauGB erreicht hat.
 - a) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch eine Geschoszzahl oder Baumassenzahl, sondern durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, so gilt als Geschoszzahl das festgelegte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen, geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
 - b) Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gemäß Abs. 3 a in eine Geschoszzahl umzurechnen.
- (4) Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeindebedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschoszzahl ausgewiesen sind, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt.
- (5) Grundstücke, auf denen nur Garagen und Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- (6) Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschoszzahl zulässig oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (7) Gewerblich nutzbare Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.
- (8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein bestehender Plan weder die Geschoszzahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl ausweist, ist
 - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, bei unterschiedlicher Anzahl der Geschosse jedoch die höchste Zahl der auf dem Grundstück vorhandenen,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Ist eine Geschoszzahl wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.

- (9) In Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten sind die in Abs. 1 Buchstaben a) bis e) genannten Nutzungsfaktoren um jeweils 0,6 zu erhöhen. Dies gilt auch, wenn die Gebiete nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt, aber aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung als Kerngebiet mit einer nach § 7 Abs. 2, als Gewerbegebiet mit einer nach § 8 Abs. 2 und als Industriegebiet mit einer nach § 9 Abs. 2 oder als Sondergebiet mit einer nach § 10 oder § 11 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung anzusehen sind.
- (10) In anderen als Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten im Sinne von Abs. 9 Satz 1 oder 2 sowie in Gebieten, die aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Bebauung und sonstigen Nutzung nicht einer der in §§ 2ff. Baunutzungsverordnung bezeichneten Gebietstypen zugeordnet werden können, gilt die in Abs. 9 Satz 1 vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäftsbüro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden. In unbeplanten Gebieten gilt die Erhöhung auch für Grundstücke, die ungenutzt sind, auf denen aber bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wenn auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend die im ersten Halbsatz genannten Nutzungsarten vorhanden sind.
- (11) Als Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 1 gilt bei Grundstücken,
1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, wenn es baulich oder gewerblich nutzbar ist;
 2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist ;
 3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, und bei Grundstücken, die über die einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich;
 4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die nicht unter Nr. 6 fallen,
- a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
- b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche des Grundstücks zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft; bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft;
5. die über die sich nach Nr. 2 oder Nr. 4 Pkt. b) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Nr. 4 Pkt. b) der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;
 6. die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.
- (12) Mehrfach erschlossene Grundstücke werden bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal berücksichtigt.

- (13) Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Stadt stehende Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1 Nrn. 1 - 6 erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach § 9 Abs. 1 – 11 ermittelte Verteilungsfläche des Grundstücks nur jeweils zu zwei Dritteln bei der Aufwandsverteilung berücksichtigt. Satz 1 gilt nicht für Grundstücke, die überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden, sowie für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten."

IV. KOSTENSPALTUNG

(§ 127 Abs. 3 BauGB)

§ 10 Kostenspaltung

(1) Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Erwerb der Erschließungsflächen (Grunderwerb),
 2. die Freilegung der Erschließungsflächen,
 3. die Herstellung der Straße oder der Straßenanlage eines Platzes ohne Gehwegbefestigung,- Entwässerungskanal und Beleuchtungseinrichtung,
 4. die Geh- und Radwegbefestigung,
 5. den Entwässerungskanal der Erschließungsanlagen,
 6. die Einrichtung für die Beleuchtung der Erschließungsanlagen,
 7. die Herstellung von Parkflächen und Grünanlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5 a und 5 b und
 8. die Herstellung von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 2 Abs. 1 Nr. 6 jeweils selbständig erhoben werden.
- (2) Wird eine Erschließungsanlage in Teilbreiten hergestellt, so verhält sich der zu erhebende Teil des Erschließungsbeitrages zum Gesamtbetrag wie die Teilbreite zur beitragsfähigen Breite der Erschließungsanlage

V. MERKMALE DER ENDGÜLTIGEN HERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

(§ 132 Nr. 4 BauGB)

§ 11 Merkmale der endgültigen Herstellung

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, die nicht befahrbaren anbaufähigen Wege und Ladenstraßen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 2, die Sammelstraßen sowie die Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 sind endgültig hergestellt, wenn sie folgende Merkmale aufweisen:
- a) einen Unterbau aus Mineralgemisch oder anderen zeitgemäßen Baustoffen oder aus Packlage sowie eine Fahrbahndecke aus Natur- oder Kunststein, aus Asphalt, Bitumen, Beton, Platten oder aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Art,
 - b) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage (Regenentwässerung),
 - c) betriebsfertig hergestellte Beleuchtungsanlage,
 - d) Anschluss an eine dem öffentlichen Straßenverkehr gewidmete Straße.

- (2) Gehwege und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie auf tragfähigem Unterbau mit Bordsteinen oder anderen Vorkehrungen gegen die anderen Teile der Erschließungsanlage abgegrenzt sind und mit Platten, Mosaik oder sonstigem Pflaster, Asphaltbelag, Beton oder in ähnlicher neuzeitlicher Bauweise befestigt sind. Bei Gehwegen vor Grünanlagen genügt es, dass sie mit Kies, Splitt, Brechsand oder einem gleichwertigen Baustoff befestigt sind.
- (3) Öffentliche Verkehrsanlagen innerhalb von Baugebieten, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahren werden dürfen, sind endgültig hergestellt, wenn sie folgende Merkmale aufweisen:
- a) einen Unterbau aus Mineralgemisch oder anderen zeitgemäßen Baustoffen in einer Dicke von mindestens 20 cm,
 - b) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage (Regenentwässerung),
 - c) beidseitige Begrenzung durch Betonrandsteine oder anderen Vorkehrungen, einen festen seitlichen Rahmen bilden,
 - d) Oberflächenbefestigung, bestehend aus Betonplatten, Natursteinpflaster, Betonpflaster, Asphaltbelag oder aus ähnlicher neuzeitlicher Befestigung.
- (4) Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 a und 5 b sind endgültig hergestellt, wenn die gesamte Fläche gärtnerisch gestaltet ist.
- (5) Notwendige Stützmauern, Böschungen und sonstige Schutzeinrichtungen müssen hergestellt sein.
- (6) Endgültig hergestellt sind Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die ihrer Schutzfunktion entsprechend als Wall bzw. Damm aus Erde oder Gestein, als Wand bzw. Zaun aus Metall, Holz oder Kunststoff, Beton oder Ziegel und/oder als Gehölz gestaltet sind.

VI. VORAUSLEISTUNGEN UND ABLÖSUNG DER BEITRAGSPFLICHT

(§ 133 Abs. 3 BauGB)

§ 12 Vorausleistungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 13 Ablösung

Die Stadt kann mit den Eigentümern oder den Erbbauberechtigten vor Entstehung der Beitragspflicht Vereinbarungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrages treffen.

Der Betrag der Ablösung bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 14 Berechtigung und Verpflichtung Dritter

Mit der Ermittlung der Berechnungsgrundlagen und der Gebührenberechnung, der Erteilung von Abgabebescheiden sowie der Entgegennahme der Gebühren und Beitragszahlungen kann bei Bedarf eine dazu ermächtigte Stelle außerhalb der Verwaltung betraut werden. Die Ermächtigung wird nur erteilt, wenn die ordnungsgemäße Erledigung und Prüfung nach den für die Stadt geltenden Vorschriften gewährleistet sind.

§ 15 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Zugehen des Beitragsbescheides fällig.

§ 16 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderungssatzung der Erschließungsbeitragssatzung vom 31.08.1999 tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lutherstadt Eisleben, den 21.11.2001

gez. Peter Pfützner
Bürgermeister

-Siegel-

- Satzung 06.09.1999
- 1. Änderung 14.03.2000
- 2. Änderung 21.11.2001