

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Sülzetal (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)

Aufgrund von § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S. 814), hat der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal in der Sitzung am 14.02.2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Gemeinde Sülzetal erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung Erschließungsbeiträge.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
 - a) an denen eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig ist:
 - mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und
 - mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
 - b) an denen eine Bebauung mit drei oder vier Vollgeschossen zulässig ist:
 - mit einer Breite bis zu 24 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und
 - mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
 - c) an denen eine Bebauung mit mehr als vier Vollgeschossen zulässig ist:
 - mit einer Breite bis zu 32 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und
 - mit einer Breite bis zu 24 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
 - d) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet:
 - bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind oder eine gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und
 - bis zu einer Breite von 26 m, wenn sie einseitig anbaubar sind oder eine gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist;

2. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (d.h. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind) bis zu einer Breite von 34 m;
 3. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m;
 4. Parkflächen für Kraftfahrzeuge
 - a) die Bestandteile der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind (unselbständige Parkflächen):
 - bis zu einer Breite von 5 m;
 - b) die nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen):
 - bis zu 15% der beitragspflichtigen Grundstücksfläche nach § 5.
 5. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
 - a) die Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind (unselbständige Grünanlagen):
 - bis zu einer weiteren Breite von 5 m;
 - b) die nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen):
 - bis zu 15% der beitragspflichtigen Grundstücksfläche nach § 5.
 6. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1, Nr. 1 und 2 angegebenen Breiten 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 in Abs. 1, Nr. 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, in dem die Fläche der Verkehrsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird.

§ 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 Gemeinde kann 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.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Fläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt, in dem die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor multipliziert wird.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt bei erschlossenen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die gesamte Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche gilt bei erschlossenen Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
 - a) sofern sie an der Erschließungsanlage angrenzen:
 - die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze des Grundstückes mit der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichen Abstand von 40 m parallel dazu verläuft;
 - b) sofern sie nicht oder nur mit einer privaten Zuwegung angrenzen:
 - die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer Linie, die im gleichen Abstand von 40 m parallel dazu verläuft, wobei Zuwegungen unberücksichtigt bleiben.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 a) und b), so fällt die Linie gemäß Satz 1 a) und b) zusammen mit der hinteren Grenzen der tatsächlichen Nutzung.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche gemäß den Absätzen 2 und 3 mit einem Nutzungsfaktor wie folgt vervielfacht:

a)	bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss	1,0
b)	bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen	1,25
c)	bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen	1,50
d)	bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen	1,75
e)	bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen	2,0
f)	bei einer Bebaubarkeit mit sechs Vollgeschossen	2,25
g)	bei einer Bebaubarkeit mit sieben Vollgeschossen	2,50
h)	bei einer Bebaubarkeit mit mehr als sieben Vollgeschossen wird der Faktor von 2,5 für jedes weitere Vollgeschoss erhöht um	0,25
i)	bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise nicht genutzt werden können (z.B. Grundstücke mit Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen)	0,5
j)	bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen	0,5.

Ein Vollgeschoss liegt vor, wenn es ein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ist.

(5) Bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des Abs. 4 wie folgt:

1. Sofern ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festsetzt:
 - a) als Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
 - b) ist im Einzelfall eine größere als die festgesetzte, höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

2. Sofern ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt:
 - a) als Zahl der Vollgeschosse gilt die Baumassenzahl geteilt durch 3,5;
 - b) ist eine größere Baumassenzahl als die zulässige Baumassenzahl genehmigt, so ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse aus der Teilung dieser genehmigten Baumassenzahl durch 3,5.
 3. Sofern ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt:
 - a) die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geteilt bei überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzten Grundstücken durch 3,5 und bei sonstiger Nutzung durch 2,5;
 - b) ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese heranzuziehen.
- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Höhe baulicher Anlagen nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) bei bebauten Grundstücken aus der Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt bei überwiegend gewerblich, industriell oder im vergleichbarer Weise genutzten Grundstücken durch 3,5 und bei sonstiger Nutzung durch 2,5;
 - b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse;
 - c) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich industriell oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt;
 - d) bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z.B. Trafostationen, Gasregelstationen, Pumpenstationen und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt;
 - e) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (7) Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse werden Bruchzahlen auf die vorhergehende volle Zahl abgerundet.

- (8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgelegten Nutzungsfaktoren um 0,5 erhöht
- a) für überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzte Grundstücke in einem Abrechnungsgebiet, wenn außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden;
 - b) für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentrum, großflächigen Handelsbetrieben, Messe, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebieten liegen.
- (9) Abs. 8 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für überwiegend zu Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage der gleichen Art erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Recht, noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.
- (3) Soweit die Grundstücksfläche des mehrfach erschlossenen Grundstückes die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigt, wird für die übersteigende Fläche keine Ermäßigung im Sinne von Abs. 1 gewährt.
- (4) Soweit die Ermäßigungen dazu führen würde, dass sich der Beitrag für ein anderes erschlossenes Grundstück um mehr als 50% erhöht, ist die diesen Betrag übersteigende Mehrbelastung auf die Grundstücke, die gemäß Abs. 1 begünstigt werden, umzulegen.

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsaufwand kann für

- a) Grunderwerb,
- b) Freilegung,

- c) Fahrbahnen,
- d) Radwege,
- e) Gehwege,
- f) unselbstständige Parkflächen,
- g) Beleuchtungseinrichtungen,
- h) Entwässerungseinrichtungen,
- i) unselbstständige Grünanlagen,
- j) Mischverkehrsflächen.

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen für Kraftfahrzeuge sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Gemeinde Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlage ist;
 - b) die sich aus dem Bauprogramm ergebenden flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage, z.B. Fahrbahn, Gehweg, Radweg, gemeinsamer Geh- und Radweg, unselbstständige Parkflächen für Kraftfahrzeuge, eine Befestigung auf einem tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, einer Pflasterung oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen;
 - c) die notwendigen Böschungen und Stützmauern fertig gestellt sind;
 - d) sie mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet sind;
 - e) die unselbstständigen Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - f) Mischverkehrsflächen in den befestigten Teilen eine Bauweise entsprechend b) aufweisen und die unbefestigten Teile gemäß e) gestaltet sind.
- (2) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
 - 1. die Gemeinde Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlage ist und
 - 2. sie gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9 Ablösung

Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehen der Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 10 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 durch Satzung im Einzelfall abweichend und ergänzend geregelt.

§ 11 Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht im vollen Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 12 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft
- (2) Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 27.09.2001 außer Kraft.

Sülzetal, den 14.02.2013

In Vertretung

- Dienstsiegel -

gez. Wenzel
Stellv. Bürgermeister