

Lesefassung in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 22.04.2002

## **Satzung der Gemeinde Glindenberg über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Baugesetzbuch (Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) in Verbindung mit §§ 6, 8, 44 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert am 05.12.2000 (GVBl. LSA S. 664) sowie des § 2 Kommunalabgabengesetzes (KAG-LSA), zuletzt geändert am 15. August 2000 (GVBl. LSA S. 526) hat der Gemeinderat der Gemeinde Glindenberg in seiner Sitzung am 15.03.2001 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Gemeinde Glindenberg erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

### **§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlage**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. für die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze:
  - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten
    - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
    - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite,
  - b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten
    - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
    - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite,
  - c) in Wochenendhausgebieten bis zu 6 m Breite.
2. für öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb des Baugebietes (z.B. Fußwege, Radwege Wohnwege)  
bis zu einer Breite von 5 m;

3. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m;
  4. für Parkflächen;
    - a) als Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb des Baugebietes zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung,
  5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen;
    - a) als Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen, § 6 Abs. 2 findet Anwendung.
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gem. den Buchstaben a) bis c) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richten sich die Bestimmungen der Gebietsart gem. Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs.1 Nr. 1 bis 3 und 5 a angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m.  
Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

### **§ 4**

#### **Anteile der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

### **§ 5**

#### **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.

## § 6

### Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Abs. 3-9) und Art (Abs. 10-13) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
  - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die bei der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
  - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält:
    - aa) wenn sie insgesamt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
    - bb) wenn sie teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) und im übrigen im Außenbereich liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft.  
Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- (3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
  1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist 1;
  2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25;
  3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,5;
  4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 1,75.
- (4) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- (5) Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

- (6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- (7) Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in bebauten Gebieten, deren Grundstücksfläche auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden soll bzw. überdeckt sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt. Entsprechendes gilt für solche Grundstücke im unbebauten Innenbereich.
- (8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
  - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen

Geschosse maßgebend.

- (9) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (9 a) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die sich aus den Absätzen 3 bis 9 ergebenden Nutzungsfaktoren vervielfacht mit:
  - 1. 1,1 wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§ 3, 4 und 4a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude sowie Praxen für freie Berufe) genutzt wird;
  - 2. 1,5 wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- (§ 8 BauNVO), Industrie- (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 Abs. 3 BauNVO) liegt.
- (10) Grundstücke, welche von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, sind nur mit zwei Dritteln der sonst beitragspflichtigen Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Erschließungsanlage zu veranlagen.  
Ist dieses Grundstück größer als 1.200 qm, so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 1.200 qm. Der durch die Eckgrundstücksvergünstigung entstehende Ausfall wird auf die anderen beitragspflichtigen Grundstücke verteilt.
- (11) Für Grundstücke, die durch mehr als zwei Erschließungsanlagen erschlossen werden, werden für jede Erschließungsanlage mit 50 v.H. der sonst beitragspflichtigen Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Erschließungsanlage zu veranlagen. Abs. 10 Satz 2 und 3 sind anzuwenden.
- (12) Die Absätze 10 und 11 gelten nicht:
  - a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,

- b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
  - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Betrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.
- (13) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

## **§ 7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für:

1. den Grunderwerb;
2. die Freilegung;
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen;
4. die Radwege;
5. die Fußwege, zusammen oder einzeln;
6. die Parkflächen;
7. die Grünanlagen;
8. die Beleuchtungsanlagen;
9. die Entwässerungsanlagen.

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

## **§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege, Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind und folgende Bestandteile aufweisen:
- a) Unterbau und Decke,
  - b) Entwässerungseinrichtungen
- und
- c) Beleuchtungseinrichtungen.

- (2) Die Decke im Sinne von Abs. 1 Buchst. a) kann aus Asphalt, Teer, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen.
- (3) Die übrigen Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind und:
- a) nicht befahrbare Verkehrsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 2 entsprechend Abs. 1 und 2 ausgebaut sind,
  - b) Radwege, Fußwege und unselbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 a) entsprechend Abs. 1 und 2 ausgebaut sind,
  - c) selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4) entsprechend Abs. 1 und 2 ausgebaut sind,
  - d) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 a) und b) gärtnerisch gestaltet sind.

Entwässerungseinrichtungen und Beleuchtungseinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn sie betriebsfertig sind.

- (4) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den bevorstehenden Bestimmungen festlegen.
- (5) Dem Eigentum gemäß Absatz 1 und 3 stehen die im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde eingetragenen Rechte, die Erschließungsanlagen herstellen und unterhalten zu dürfen, gleich.

## **§ 9**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzungen im Einzelfall geregelt.

## **§ 10**

### **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 endgültigen Erschließungsbeitrages erheben,

1. wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist und ihre endgültige Herstellung innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist;
2. wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

## **§ 11**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann vor seiner Entstehung im Ganzen abgelöst werden.

- (2) Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 20.11.1998 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungskostenbeitragssatzung der Gemeinde Glindenberg vom 26.02.1998 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 28.05.1998 außer Kraft.

Glindenberg, den 15.03.2001

Gerling-Koehler  
Bürgermeisterin

(Siegel)