

# **Satzung über die Erhebung der Erschließungsbeiträge in der Stadt Osterfeld (Erschließungsbeitragssatzung)**

**In der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 01.12.2016**

Auf der Grundlage des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) mit Wirkung von 24.10.2015 und der §§ 6, 8, 45 und 99 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA), beide Gesetze in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Osterfeld in seiner Sitzung am 25.02.2016 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

**letzte Änderung:** die Satzung über die Erhebung der Erschließungsbeiträge in der Stadt Osterfeld (Erschließungsbeitragssatzung) wurde durch den Gemeinderat der Stadt Osterfeld am 01.12.2016 mit der 1. Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung geändert.

## **§ 1**

### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

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

## **§ 2**

### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

1. Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

<b>1. Für die öffentlichen, zum Anbau bestimmten, Straßen, Wege und Plätze in</b>	<b>bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a, 5a) von</b>
1.1. Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6,0 m
1.2. Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m 7,0 m
1.3. Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m 8,0 m
1.4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als den in Nr. 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m 12,5 m

- |      |   |        |
|------|---|--------|
| 1.5. | Industriegebieten   | 20,0 m |
|      | bei nur einseitiger Bebaubarkeit  | 14,5 m |
| 2.   | Für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen, nicht mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5a) von   | 5,0 m  |
| 3.   | für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a, 5a) von  | 21,0 m |
| 4.   | Für Parkflächen,  |        |
| a)   | die Bestandteile der in den Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von  | 6,0 m  |
| b)   | soweit sie nicht Bestandteile der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung der notwendig sind, <b>bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes</b> ; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung |        |
| 5.   | für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,  |        |
| a)   | die Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von   | 6,0 m  |
| b)   | soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, <b>bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes</b> ; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung.     |        |
2. Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4a und 5a angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, die Maße in Nr. 1 aber mindestens um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen. Erschließt eine Verkehrsanlage Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die Größe der in Abs. 1 Nr. 1.1 bis 1.5 angegebenen Breiten. Die Art des Baugebietes ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Soweit in Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebietes nicht festlegt, richtet sich die Baugebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.

3. Zum Erschließungsaufwand nach Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für
  1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie der Wert der von der Stadt Osterfeld aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
  2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen, die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
  3. die Übernahme von Anlage als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Stadt Osterfeld stehende Teile der Ortsdurchfahrten einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrband beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

### **§ 3**

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

1. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
2. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird jeweils für die einzelne Erschließungsmaßnahme ermittelt. Die Stadt Osterfeld kann abweichend vom 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 Stadt Osterfeld am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Soweit nicht ein Anwendungsfall des § 124 BauGB (Erschließungsvertrag) vorliegt, trägt die Stadt Osterfeld in der Regel 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche**

1. Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammen für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.
2. Als Grundstücksfläche gilt:

1. im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
2. soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 30 m von der Erschließungsanlage oder von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) 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.

## **§ 6**

### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

1. Der nach Abzug des Anteils der Stadt Osterfeld ( § 4) anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes ( § 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche ( § 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor; dabei werden Bruchzahlen bis einschließlich 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
2. Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 7 bis 10) und Art ( § 11) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 12.
3. Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung.
  1. in den Fällen des § 9 Abs. 2 0,50
  2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,00
  3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25
  4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,50
  5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 1,75
  6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 2,00

## **§ 7**

### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosszahl festsetzt**

1. Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Geschosse im Sinne der Bauordnung (BauO LSA).
2. Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl die Baumasse des Bauwerks geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschosszahl; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende Zahl aufgerundet.

## **§ 8**

### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt**

1. Weist der Bebauungsplan statt einer Geschosszahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
2. Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

## **§ 9**

### **Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten**

1. Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosszahl anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S. der BauNVO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
2. Auf Gemeinbedarfs- und Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände) wird ein Nutzungsfaktor von 0,5 angewandt. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
3. Beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 Abs. 1 und 2 nicht erfasst sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude errichtet werden dürfen.

## **§ 10**

### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i.S. der §§ 7 bis 9 bestehen**

1. In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 bis 9 entsprechenden Festsetzungen enthält, ist
  1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Höchstzahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.

Als Geschosse gelten Geschosse i.S. der Bauordnung (BauO LSA). Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosszahl vorhanden, ist die höchste Geschosszahl maßgebend. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

2. Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Geschoss i. S. der Bauordnung des Landes Sachsen Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769), in der derzeit gültigen Fassung, ergibt sich die Geschoszahl aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 7 Abs. 2.
3. Abweichend von Abs. 1 und 2 finden die Regelungen des § 9 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,
  1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
  2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke, § 9 Abs. 2 entsprechend, tatsächlich baulich genutzt oder
  3. nur mit Nebenanlagen i. S. von § 9 Abs. 3 bebaut sind.

### **§ 11 Artzuschlag**

1. Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, sind die in § 6 Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.
2. Abs. 1 gilt nicht bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs.1 Nr. 5b. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs.2 und § 10 Abs.3 Nr. 2 fallenden Grundstücke.

### **§ 12 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige, voll in der Baulast der Stadt Osterfeld stehende Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen) wird die nach den §§ 6 bis 11 ermittelte Nutzungsfläche bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils zur Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel, durch vier und mehr Erschließungsanlagen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrunde gelegt.

### **§ 13 Kostenspaltung**

Der Erschließungsaufwand kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,

8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeiträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt Osterfeld im Einzelfall.

## **§ 14**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

1. Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt Osterfeld stehen und sie neben den im Bauprogramm vorgesehenen, flächenmäßigen Teilanlagen (Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Grünflächen, Parkflächen usw.) über betriebsfertige Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen verfügen. Die flächenmäßigen Teilanlagen sind endgültig hergestellt, wenn:
  1. Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster oder Platten aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  2. Parkflächen eine Decke entspr. Ziff. 1 aufweisen; diese kann darüber hinaus auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) bestehen;
  3. Mischflächen, die in ihrer gesamten Ausdehnung sowohl für den Fahr- als auch für den Fußgängerverkehr bestimmt sind, entsprechend Ziff. 2 hergestellt sind;
  4. Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
2. Nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2) Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3) und selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4b) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt Osterfeld stehen und sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.
3. Selbständige Grünanlage (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt Osterfeld stehen und sie gärtnerisch gestaltet sind.
4. Die Stadt Osterfeld kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von der vorstehenden Bestimmung festlegen.

## **§ 15**

### **Vorausleistungen**

Die Stadt Osterfeld erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfange entstanden sind Vorausleistungen

1. bis zu einer Höhe von 70 v.H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen wurde.
2. bis zu einer Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

## **§ 16 Immissionsschutzanlagen**

Art und Umfang der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwandes sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen werden durch eine besondere Satzung geregelt.

## **§ 17 Sprachliche Gleichstellung**

Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten in weiblicher und männlicher Form.

## **§ 18 Inkrafttreten / Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt am 20.12.2016



Hans-Peter Binder  
Bürgermeister



Dienstsiegel

### **Verfahrensvermerke:**

Die Erschließungsbeitragssatzung wurde am 13.04.2016 im Heimatspiegel veröffentlicht.

### **Geändert durch:**

Die 1. Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung am 01.12.2016, die am 04.01.2017 im Heimatspiegel veröffentlicht wurde.