

# **Satzung der Stadt Oranienbaum- Wörlitz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)**

	<b>Beschluss- fassung</b>	<b>Veröffentlichung</b>	<b>Inkrafttreten</b>
Erschließungsbeitrags- satzung	08.05.2012	Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Nr. 8 vom 01.08.2012	01.01.2011

# Satzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

## Inhaltsverzeichnis

§ 1	Erhebung des Erschließungsbeitrages.....	2
§ 2	Art und Umfang der Erschließungsanlagen.....	2
§ 3	Umfang des Erschließungsaufwandes.....	3
§ 4	Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.....	3
§ 5	Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand.....	3
§ 6	Abrechnungsgebiet, Grundstücksfläche, Verteilung d. beitragsfähigen Erschließungsaufwandes..	3
§ 7	Mehrfacherschließung.....	5
§ 8	Kostenspaltung.....	5
§ 9	Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage.....	6
§ 10	Immissionsschutzanlagen.....	6
§ 11	Vorausleistungen.....	6
§ 12	Ablösung des Erschließungsbeitrages.....	6
§ 13	Auskunftspflicht.....	7
§ 14	Inkrafttreten.....	7

## **Satzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund der §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit §§ 4, 6 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. S. 568) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2011 (GVBl. LSA S. 814) hat der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz in seiner Sitzung am 08.05.2012 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB (§§ 127 ff. BauGB) und nach Maßgabe dieser Satzung.

### **§ 2**

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

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
  1. die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
    - a) mit einer Breite bis zu 14 m bei beidseitiger Bebaubarkeit,
    - b) mit einer Breite bis 8 m bei einseitiger Bebaubarkeit;
  2. mit Kraftfahrzeugen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht befahrbaren öffentlichen Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, unbefahrbare Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m;
  3. nicht zum Anbau bestimmte Sammelstraßen bis zu einer Breite von 27 m;
  4. Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und Nr. 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und Nr. 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke;
  5. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, die
    - a) Bestandteil der Verkehrsanlagen nach Ziffer 1 bis Nr. 3 sind (unselbständige Grünanlagen) bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
    - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis Nr. 3 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen) bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich für diese die nach Abs. 1 Ziffer 1. bis 4. maßgeblichen Breiten auf das 1 ½ fache, mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.
- (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 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

### § 3

#### Umfang des Erschließungsaufwandes

Zum Erschließungsaufwand gemäß Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen sowie der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung;
  2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen einschließlich der Kosten für deren Vermessung;
  3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen nach Abs. 1 einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung;
  4. die Herstellung von Böschungen, Treppen und Stützmauern;
  5. die erstmalige Herstellung des Anschlusses von Erschließungsanlagen nach Abs. 1 an andere Erschließungsanlagen;
  6. die Übernahme von Anlagen als gemeinschaftliche Erschließungsanlage;
  7. die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauüberwachung.
- (2) Der Herstellungsaufwand für Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Schutzeinrichtungen für Erschließungsanlagen und Schutzeinrichtungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist auch dann beitragsfähig, wenn diese außerhalb der in den Abs. 1 und 2 genannten Breiten liegen.

### § 4

#### Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Abweichend von Satz 1 kann der Aufwand für bestimmte Teile einer Erschließungsanlage (Kostenspaltung) oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage (Abschnittsbildung) gesondert ermittelt werden.
- (3) Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.
- (4) Die Entscheidung über die Kostenspaltung, die Abschnittsbildung sowie die Bildung von Erschließungseinheiten bedarf des Beschlusses durch den Stadtrat.

### § 5

#### Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### § 6

#### Abrechnungsgebiet, Grundstücksfläche, Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Grundstück nach dieser Satzung ist grundsätzlich ein Grundstück im Sinne des Grundbuchrechts (§ 3 Abs. 1 GBO) bzw. Bürgerlichen Gesetzbuchs (Buchgrundstück). Ist ein vermessenes und im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer eigenen Nummer eingetragenes Grundstück nicht vorhanden, so gilt die von dem Beitragspflichtigen zusammenhängend genutzte Fläche als Grundstück. Der Beitragspflichtige ist in diesem Fall verpflichtet, die Grundstücksgröße nachprüfbar, insbesondere durch amtlich beglaubigte Dokumente, nachzuweisen.
- (2) Der nach §§ 3 und 4 ermittelte und gemäß § 5 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungs-

einheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen. Wenn eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, ist diese bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nach Art und Maß zu berücksichtigen.

- (3) Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammengefasst 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.

- (4) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt:

1. bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes grundsätzlich die gesamte Grundstücksfläche, soweit sie der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zulegen ist;
2. bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festgesetzt ist:
  - a) soweit sie innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereich) liegen, die gesamte Grundstücksfläche;
  - b) soweit sie außerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Außenbereich) liegen,
    - wenn sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von dieser bis zu einer Tiefe von 50 m.
    - wenn sie nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, von der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 50 m.

- (5) Grundstücksteile, die lediglich eine wegemäßige Verbindung herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

- (6) Überschreitet die tatsächliche Nutzung des Grundstücks die Abstände nach Absatz 4 Nr. 2, so ist die Tiefe der übergreifenden Nutzung maßgeblich für die Ermittlung der Grundstücksfläche.

- (7) Der Faktor, mit dem die so ermittelte maßgebliche Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundstücksfläche (Abs. 2 bis 5) zu vervielfachen ist, beträgt

a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,00
b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,50
d) bei viergeschossiger Bebaubarkeit	1,75
e) bei fünf- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,00
f) bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbarer Weise genutzt werden können oder tatsächlich so genutzt werden (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen)	0,50

- (8) Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung sind Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ist die Geschossflächenzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, wird je angefangene 2,30 m – bei industriell genutzten Grundstücken 3,50 m – Höhe des Bauwerkes ein Vollgeschoss gerechnet (vgl. § 87 Abs. 2 BauO LSA)

- (9) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes gilt als Zahl der Vollgeschosse:

1. die im Bebauungsplan festgesetzte höchst zulässige Vollgeschoszahl.
2. wenn im Bebauungsplan nur die Baumassenzahl festgesetzt ist, diese geteilt durch 3,5.

Soweit sich nach Satz 1 Ziffer 2. Bruchzahlen ergeben, werden diese auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

- (10) Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zulegen. Dies gilt entsprechend für Absatz 9 Ziffer 2.
- (11) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl nicht festgesetzt ist, gilt als Zahl der Vollgeschosse:
1. Bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
  2. Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die in der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Zahl der Vollgeschosse.
  3. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
  4. Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können oder tatsächlich genutzt werden, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.
- (12) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 6 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:
1. bei Grundstücken, bei den durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit gewerblicher Nutzung.
  2. bei Grundstücken in Gebieten, bei denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung, die in den unter Ziffer 1 genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist.
- (13) Die Absätze 3, 7, 8 und 10 Nr. 1 gelten entsprechend, wenn ein Bebauungsplan den Stand des § 33 des Baugesetzbuches (BauGB) erreicht hat.

## § 7

### Mehrfacherschließung

Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen i. S. v. § 127 Abs. 2 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig. Für solche Grundstücke wird die nach § 5 ermittelte und bei der Verteilung nach § 5 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder beitragsfähigen Erschließungsanlage nur zu 75 v. H. in Ansatz gebracht.

## § 8

### Kostenspaltung

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

1. Bereitstellung und den Grunderwerb von Erschließungsflächen einschließlich der dafür erforderlichen zusätzlichen Kosten,
2. Freilegung von Flächen
3. Herstellung von:
  - Fahrbahnen
  - Radwegen
  - Gehwegen, zusammen oder einzeln
  - Entwässerungseinrichtungen
  - Beleuchtungseinrichtungen
  - Parkflächen
  - Grünanlagen
  - Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie
  - Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

## **§ 9**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
  1. die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind,
  2. sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise (insbesondere Rasenpflaster, Rasengittersteine) hergestellt bzw. befestigt sind,
  3. die nach dem Ausbauprogramm vorgesehene Möblierung aufgestellt ist,
  4. sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen.
- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
  1. die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und
  2. diese gärtnerisch gestaltet sind,
  3. sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen
- (3) Durch Sondernutzung können im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festgelegt werden.

## **§ 10**

### **Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) werden Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

## **§ 11**

### **Vorausleistungen**

Es gilt § 133 Abs. 3 BauGB entsprechend. Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, kann die Stadt Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrag verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.

Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen.

## **§ 12**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

- (1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung durch Vertrag vereinbart werden.
- (2) Zur Feststellung des Ablösungsbetrages ist der für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage entstehende Erschließungsaufwand anhand der Kosten für vergleichbare Erschließungsanlagen zu ermitteln und nach Maßgabe der §§ 5 und 6 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.
- (3) Durch Zahlung des Ablösebetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

**§ 13**  
**Auskunftspflicht**

Die Beitragspflichtigen sind verpflichtet, der Stadt alle zur Ermittlung der Beitragsgrundlage erforderlichen Auskünfte zu erteilen, auf Verlangen geeignete Unterlagen vorzulegen und jeden Eigentumswechsel, jede Veränderung der Grundstücksgröße oder der Anzahl der Vollgeschosse sowie jede Nutzungsänderung anzuzeigen.

**§ 14**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt rückwirkend für das Gebiet der Stadt Oranienbaum-Wörlitz zum 01.01.2011 in Kraft. Gleichzeitig treten folgende bisherigen Erschließungsbeitragssatzungen außer Kraft:

- Satzung der Stadt Oranienbaum über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 25.03.1993
- Satzung der Gemeinde Vockerode über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 19.09.2001
- Satzung der Stadt Wörlitz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 20.09.2001

Oranienbaum-Wörlitz, 02.07.2012

Zimmermann  
Bürgermeister

(Dienstsiegel)

***Im Original unterschrieben und gesiegelt***