

Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen der Stadt Teuchern (Erschließungsbeitragssatzung)

Auf Grund des 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und §§ 8, 9, 45 und 99 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 hat der Stadtrat der Stadt Teuchern am ~~17.10.2016~~.....folgende Satzung beschlossen:

§1

Geltungsbereich der Satzung/ Erhebung von Erschließungsbeiträgen

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf sämtliche Ortsteile der Stadt Teuchern gemäß § 15 (Ortschaftsverfassung) der Hauptsatzung der Stadt Teuchern in jeweils geltenden Fassung.
- (2) Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Teuchern entsprechend den Vorschriften des BauGB Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der beitragsfähigen Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen und an denen eine Bebauung zulässig ist, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten

- a) bei beidseitiger zulässiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 12 m,
- b) bei einseitiger zulässiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 9 m ,

2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten dienen und eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung zulässig ist

- a) bei beidseitiger zulässiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 20 m,
- b) bei einseitiger zulässiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 14 m,

3. öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 Metern,

4. Sammelstraßen (öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind) innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 18 Metern,

5. Parkflächen,

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlage gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind (unselbstständige Parkflächen) bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
- b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlage gemäß Nr. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen) bis zu 15 % der Fläche der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen,

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
- b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Fläche der erschlossenen Grundstücke.

7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil Erschließungsanlagen sind. Art, Umfang und Herstellungsmerkmale dieser Anlagen werden durch eine ergänzende Satzung geregelt.

(2) Wendeanlagen sowie Aufweitungen und Ausrundungen an Kreuzungen und Einmündungen

1. sind über die beitragsfähigen Breiten nach Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 hinaus in dem Maße beitragsfähig, als sie erforderlich sind, um die erschlossenen Grundstücksflächen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen.

2. Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt oder sind Aufweitungen und Ausrundungen an Kreuzungen und Einmündungen erforderlich, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, für einen Wendepunkt aber mindestens um 8 m.

(3) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 und 2 unterschiedliche Gebiete erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gemäß Abs. 1 Nr. 1 und 2 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.

(4) Bei den in Abs. 1 Nr. 1 bis 5 genannten Breiten sind Maße von Böschungen, Stützmauern und Schutzeinrichtungen nicht enthalten.

(5) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Grundstücksbegriff / Abrechnungsgebiet

(1) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist grundsätzlich das Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinn. Ist ein vermessenes und im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter einer eigenen Nummer eingetragenes Grundstück (Buchgrundstück) nicht vorhanden, so gilt die von dem Beitragspflichtigen zusammenhängend genutzte Fläche als Grundstück.

(2) Die von der Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.

Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit (mehrere Erschließungsanlagen bilden eine Einheit) abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 4

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

(1) Der Umfang des Erschließungsaufwandes bestimmt sich nach § 128 BauGB.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand bestimmt sich nach § 129 BauGB und wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 5

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach §§ 2 bis 4 ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des gemeindlichen Anteils gem. § 5 auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Grundstücksflächen verteilt.

Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt, indem sich die Nutzfläche aus der Grundstücksfläche (Abs. 2) multipliziert mit dem Nutzungsfaktor (Abs. 3) ergibt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken, die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB) oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die Gesamtfläche des Buchgrundstückes,

2. bei Grundstücken, die teilweise im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und im Übrigen im Außenbereich liegen, die Teilfläche im Bereich des Bebauungsplanes oder der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB,

3. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht, und die teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und teilweise im Außenbereich liegen, die Fläche, welche dem Innenbereich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zuzuordnen ist. Es ist auf die bauakzessorische Nutzung abzustellen. Hierbei ist die Fläche zu veranlagern, welche zwischen der Verkehrsanlage und einer unmittelbar nach der Beendigung der bauakzessorischen Nutzung zu ziehenden, gleichmäßig verlaufenden Linie liegt. Die Festlegung erfolgt einzelfallbezogen.

Gleiches gilt für Grundstücke, die nicht unmittelbar an die Verkehrsanlage grenzen, mit dieser aber durch einen eigenen, rechtlich gesicherten Weg oder Zugang verbunden sind.

4. bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstückes.

Bei teilweiser Nutzung im Innenbereich und teilweiser Nutzung im Außenbereich gilt die Regelung gemäß Nr. 3.

(3) Die nach Abs.2 ermittelte Grundstücksfläche wird entsprechend ihrer Ausnutzbarkeit mit einem Nutzungsfaktor multipliziert, der im Einzelnen beträgt:

- a) 1,00 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
- b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,50 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
- d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder mehr Vollgeschossen,
- e) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung in vergleichbarer Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder,

Friedhöfe, Sportanlagen).

(4) Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindesten 2,30 Metern haben.

Ist eine Geschossezahl wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangen 2,30 Meter Höhe des Bauwerkes über Geländeoberfläche als ein Vollgeschoss gerechnet.

(5) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist für die Zahl der Vollgeschosse dessen höchstzulässige Festsetzung maßgebend.

Ist in einem Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Gebäudehöhe geteilt durch 3,5 wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Enthält ein Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die durch 3,5 dividierte Baumassenzahl; Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe oder die Baumassenzahl nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a) Bei bebauten Grundstücken ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

b) Bei unbebauten oder bebaubaren Grundstücken ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse 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 genutzt werden können, sowie bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

Dasselbe gilt für Grundstücke mit Einrichtungen der Gas-, Wasser- oder Elektrizitätsversorgung.

d) Bei Grundstücken mit einem Kirchengebäude wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt. Das gilt nicht für angegliederte Wohn- oder Verwaltungsgebäude, hier ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.

§ 7

Kostenspaltung

(1) Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Erwerb der Erschließungsflächen,
2. die Freilegung der Erschließungsflächen,

3. die erstmalige Herstellung
- a) der Fahrbahn, auch Nebenfahrbahnen,
 - b) der Radwege,
 - c) der Gehwege, zusammen oder einzeln,
 - d) der Parkflächen,
 - e) der Grünanlagen,
 - f) der Beleuchtungsanlagen
 - g) der Entwässerungsanlagen oder

4. die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind.

(2) Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Stadtrat durch Kostenspaltungsbeschluss im Einzelfall.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn

- 1. sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,
- 2. die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist,
- 3. die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen betriebsfertig hergestellt sind,
- 4. die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage gemäß dem Bauprogramm hergestellt sind und
- 5. die fertig gestellten Erschließungsanlagen zum Zwecke des öffentlichen Verkehrs gewidmet sind.

(2) Dabei sind hergestellt

- 1. Fahrbahn, Geh- und Radwege (einzeln oder kombiniert) sowie Mischflächen (Kombination aus Fahrbahn und Gehweg ohne Abgrenzung untereinander), wenn sie einen tragfähigen Unterbau und eine Decke aus Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
- 2. die Fußwege und Wohnwege, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben,
- 3. die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe oder die sonst zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen betriebsfertig hergestellt sind,
- 4. die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.

(3) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben, die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist und

1. die Parkflächen die in Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
2. die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9

Entstehung der Beitragspflicht und Vorausleistungen

(1) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Anlage gem. § 8.

(2) Die Stadt Teuchern kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben, sobald mit der Durchführung der Bauarbeiten begonnen wird.

(3) In den Fällen einer Kostenspaltung nach § 7 entsteht die Beitragspflicht mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbetrag gedeckt werden soll.

§ 10

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 von § 6 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

(3) Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

(4) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11

Beitragspflichtige

(1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist.

Mehrere Eigentümer eines Grundstückes haften als Gesamtschuldner.

Der Erbbauberechtigte oder sonst dinglich zur baulichen Nutzung Berechtigte ist an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig.

(2) Besteht ein Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz, so sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile beitragspflichtig.

(3) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Abs. 1 Satz 3 auf dem Erbbaurecht bzw. dem dinglichen Nutzungsrecht und im Falle des Abs. 2 auf dem Miteigentumsanteil.

§ 12
Auskunftspflicht des Beitragspflichtigen

Die Beitragspflichtigen sind verpflichtet, der Stadt alle zur Ermittlung des Beitrags erforderlichen Auskünfte zu erteilen, auf Verlangen geeignete Unterlagen vorzulegen und jeden Eigentumswechsel, jede Nutzungsänderung sowie sonstige für die Beitragserhebung relevanten Umstände anzuzeigen.

§ 13
Informationspflicht der Stadt

Die Stadt Teuchern hat die später Beitragspflichtigen rechtzeitig vor der Entscheidung über die beitragsauslösende Maßnahme über das beabsichtigte Vorhaben sowie über die zu erwartende Kostenbelastung zu unterrichten, damit ihnen Gelegenheit bleibt, sich in angemessener Weise gegenüber der Stadt zu äußern.

§ 14
Beitragsbescheid und Fälligkeit

Der Beitrag, der auf den einzelnen Beitragspflichtigen entfällt, wird durch schriftlichen Bescheid festgesetzt und wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

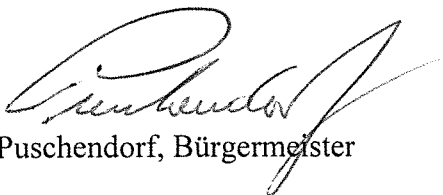
§ 15
Billigkeitsregelungen

Beiträge gemäß dieser Satzung können auf schriftlichen Antrag ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Beitragspflichtigen bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint.

§ 16
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Teuchern in Kraft.

Teuchern, den 18. 10. 2016


Puschendorf, Bürgermeister

