

## **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung)**

Auf der Grundlage der §§ 3, 6, 44 III Nr. 6 und 91 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) in der zurzeit gültigen Fassung sowie der §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zurzeit gültigen Fassung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 16. Februar 2000 die folgende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen beschlossen:

### **§ 1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrags**

Die Stadt Bitterfeld erhebt Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

### **§ 2**

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

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in

---

bis zu einer Breite (für Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,  
Schrammborde mit Ausnahme der Bestandteile nach Nrn. 4a, 5a) von

---

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1.1 Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten   | 6,0 m;             |
| 1.2. Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten<br>bei nur einseitiger Bebaubarkeit  | 10,0 m,<br>7,0 m;  |
| 1.3. Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten,<br>besonderen Wohngebieten und Mischgebieten<br>bei nur einseitiger Bebaubarkeit  | 14,0 m,<br>8,0 m;  |
| 1.4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten<br>bei nur einseitiger Bebaubarkeit   | 18,0 m,<br>12,5 m; |
| 1.5. Industriegebieten<br>bei nur einseitiger Bebaubarkeit  | 20,0 m,<br>14,5 m; |
| 2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen<br>nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege,<br>Wohnwege) bis zu einer Breite<br>(mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5a) von                                 | 5,0 m;             |
| 3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete<br>notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite<br>(mit Ausnahme der Bestandteile nach Nrn. 4a, 5a) von   | 21,0 m;            |
| 4. für Parkflächen,<br>a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen<br>sind, bis zu einer weiteren Breite von  | 6,0 m,             |
| b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten<br>Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der<br>Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche<br>des Abrechnungsgebiets; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung; |                    |

## Lesefassung

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,  
a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 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, bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebiets; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung;
6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind, bis zu einer Breite von 20,0 m.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 3, 4a und 5a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, die Maße in den Nrn. 1 und 3 mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

Erschließt eine Verkehrsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nrn. 1.1. bis 1.5. angegebenen Breiten.

(3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Grundflächen sowie der Wert der, von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,

2. die Freilegung der Grundflächen,

3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,

4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

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

### § 3

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

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

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt 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 Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

### § 5

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

(1) Die Flächen, der von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke, bilden das Abrechnungsgebiet.

## L e s e f a s s u n g

Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammengefasst für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so bilden die Flächen, der von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke, das Abrechnungsgebiet.

(2) als Grundstücksfläche gilt

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,

2. bei Grundstücken, für die 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 der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes.

Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über die 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 Erschließungsaufwands**

(1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Nutzungsflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstückes ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor.

(2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwands 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	0,5
2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,0
3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5
5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75
6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,0

## § 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 die zugrunde zulegen.

Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung (BauO LSA).

(2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m so gilt als Geschosszahl des Bauwerkes die Baumasse, geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5 - mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschosszahl;

Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle 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- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmungen 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 und 8 sowie 9 Abs. 1 und 2 nicht erfasst sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete, z. B. mit Elektrizität, Gas, Wärme oder Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, errichtet werden dürfen.

## § 10

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

(1) In unbebauten Gebieten und bei Grundstücken für die ein Bebauungsplan keine, den §§ 7 bis 9 entsprechende Festsetzungen enthält, ist

1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,

2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl, der auf den Grundstücken der näheren

Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse, maßgebend.

Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der BauO LSA. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i. S. der BauO LSA ergibt sich die Geschosszahl 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 in einem Kern-, Gewerbe-, Sonder- oder Industriegebiet liegen, sind die im § 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 - Nrn. 5 b und 6. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 fallenden Grundstücke.

## § 12

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige, voll in der Baulast der Stadt stehende, Erschließungsanlagen, i. S. von § 2 Abs. 1 - Nrn. 1 - 6 erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die, nach den §§ 6 - 11, ermittelte Nutzungsfläche des Grundstückes 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 Erschließungsbeitrag 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 Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt im Einzelfall.

## § 14

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

(1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1, Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn 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 entsprechend Nr. 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

## Lesefassung

sind, entsprechend Nr. 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 sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.

(3) Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs.1, Nr. 5 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale, abweichend von den vorstehenden Bestimmungen, festlegen.

## § 15

### Vorausleistungen

Die Stadt erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen

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

## § 16

### Ablösung des Erschließungsbeitrags

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 - Abs. 3, Satz 5 - BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## § 17

### 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 Aufwands sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen werden durch eine besondere Satzung geregelt.

## § 18

### Inkrafttreten

Die Satzung tritt rückwirkend auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 KAG LSA zum 01.01.1994 in Kraft.

Bitterfeld

21. Februar 2000

.....

.....

Ort

Datum

Dr. Werner Rauball  
Bürgermeister

## L e s e f a s s u n g

Anmerkung:

Diese Lesefassung enthält

<b>Beschluss- Nr.</b>	<b>Titel der Satzung und der Änderung</b>	<b>Stadtratsitzung vom</b>	<b>Veröffentlichung</b>
17/2000	Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)	16.02.2000	Bitterfelder Stadtinfo am 24.05.2000