

Satzung
Der Gemeinde Gelbensande über die
Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragsatzung)

Aufgrund des § 132 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der zur Zeit gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung Gelbensande in ihrer Sitzung am 10.06.2004 und mit Genehmigung der Rechtsaufsicht vom 09.08.2004 folgende Satzung beschlossen:

§1
Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§2
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. für die öffentlichen zum Bau bestimmten Straßen, Wege und Plätze.
 - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen 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, soweit unter d) und e) nicht abweichend geregelt
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite,
 - c) in Industriegebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 m Breite,
 - d) in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7m Breite,

- e) in Dauerkleingärten und Wochenendhausgebieten bis zu 6m Breite,
2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B, Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5m;
 3. für die nicht zum Ausbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßenstellen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m;
 4. für Parkflächen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer Breite von 5m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller in Abrechnung (§5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 A Abs. 2 findet Anwendung;
 5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen i. S. von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4m,
 - 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 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 A Abs. 2 findet Anwendung,
 - c) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen und auch nicht Bestandteil der geplanten Baugebiete aber aufgrund der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 A Abs. 2 findet Anwendung.

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

(3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die im Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und 5a angegebenen Maße um das Anderthalbfache, mindestens aber um 8m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

(4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. 1 bis gehören insbesondere die Kosten

1. für den Erwerb der Grundflächen
2. für die Freilegung der Grundflächen

3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;
5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breite der anschließenden freien Strecke hinausgehen.

(5) Für Parkflächen, Grünanlagen (Abs. 1 Nr. 4 bis 5c) und Anlagen nach § 9 gilt Abs. 4 sinngemäß.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

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

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

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Aufwandes selbst, wenn sie als Erschließungsträger handelt. Wenn ein Dritter die Erschließung übernimmt, kann die Gemeinde von allen Kosten freigehalten werden.

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abrechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke der Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

A

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§ 6 B) und Art (§ 7 C) berücksichtigt.

(2) Als Grundstück gilt:

- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
- b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderliche Festsetzung nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche.

Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen. bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

B

(1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbarer 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
5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2
6. bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Sportanlagen, Friedhöfe u. ä.)	0,5

(2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i. S. der BauNVO sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.

(3) Ist im Einzelfall eine Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

(4) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

(5) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch die Grundflächen- und Baumassenzahl festgesetzt, ist

- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlichen vorhandenen,
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes (§ 5)

(6) Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangener 3,5 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.

C

Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise (z. B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festlegungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für diese Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzt werden, die in B Abs. 1 Nr. 1-6 genannten Nutzungsfaktoren um 50 v. H. zu erhöhen. Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b.

D

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage i. S. des § 2 Abs. 1 Nr.1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln abzurechnen.

(2) Dies gilt nicht

- a) für Grundstücke in Kern-, und Gewerbe- und Industriegebieten sowie überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,
- b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für Erschließungsanlagen erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach 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 v. H. erhöht,
- d) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad,
- e) für Grundstücksflächen, soweit die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen

(3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei 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 Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Immissionsschutzanlagen

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 Gemeinde im Einzelfall.

§8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:

- a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- b) beidseitige Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Pflaster, Platten, Asphaltbelag, oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation;
- d) Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig;
- e) Begleitgrün i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 5a angelegt.

(2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und

- a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c), d) und e) ausgebaut sind,
- b) Wege und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen entsprechend Abs. 1 Buchstabe b), c), d) und e) ausgebaut sind,
- c) Radwege entsprechend Abs. 1 Buchstabe b), c), d) und e) ausgebaut sind,
- d) Parkflächen entsprechend Abs. 1 a), c), d), und e) ausgebaut sind,
- e) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) gärtnerisch und entsprechend den planerischen Maßgaben gestaltet sind.

(3) Die Gemeindevertretung kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 und 2 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zumachen.

§9

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzungen im Einzelfall geregelt.

§ 10
Vorausleistungen

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§11
Ablösung des Beitrages

Vor Entstehen der Beitragspflicht kann die Ablösung durch öffentlich- rechtlichen Vertrag vereinbart werden. Der Ablösungsbeitrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung entstehenden Betrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§12
Entstehen der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, für Teilbeträge sobald die Maßnahme deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

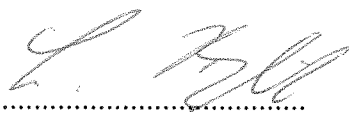
§13
Veranlagung, Fälligkeit

Der Beitrag bzw. die Vorausleistung wird durch Bescheid festgesetzt und einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

§14
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

Gelbensande, den 26.08.2004


.....
Bürgermeister

