

**S a t z u n g**  
**der Stadt Marienberg**  
**über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**  
vom 01.02.1993  
zuletzt geändert am 27.10.97

Inhalt:

- § 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 4 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 5 Abrechnungsgebiet
- § 6 Ermittlung der Grundstücksfläche
- § 7 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 8 Ermittlung der Nutzungsfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Geschosszahl festlegt
- § 9 Ermittlung der Nutzungsfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festlegt
- § 10 Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten
- § 11 Ermittlung der Nutzungsfläche bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzung i.S. der § 8 bis 10 bestehen
- § 12 Artzuschlag
- § 13 Mehrfach erschlossene Grundstücke
- § 14 Kostenspaltung
- § 15 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
- § 16 Beitragsbescheid
- § 17 Vorausleistungen
- § 18 Ablösung des Erschließungsbeitrages
- § 19 Inkrafttreten

Aufgrund von § 246 a und § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGB1. I S. 2253), zuletzt geändert durch E-Vertrag vom 31.08.1990 (BGB1. II S. 889, 1122), hat der Stadtrat der Stadt Marienberg am 01.02.1993 folgende Satzung beschlossen (zuletzt geändert am 27.10.97):

## **§ 1**

### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Stadt Marienberg 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

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
  - a) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite
  - b) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18,0 m 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 5 m
3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete jedoch notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m
4. für Parkflächen und Grünanlagen
  - a) die Bestandteile der in den Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen bis zu einer Breite von 6 m
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Bebauungsgebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes
5. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind, bis zu einer Breite von 20 m.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. (1) Nr. 1, 3, 4 a angegebenen Maße um 8 m. Diese Regelung gilt ebenfalls für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die in der Baulast der Stadt stehenden Teile der Ortsdurchfahrten einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihren Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. (1) bis (3) gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen
  2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen
  3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhung oder Vertiefungen
  4. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine
  5. die Radwege
  6. die Gehwege
  7. die Beleuchtungseinrichtungen
  8. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen
  9. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern
  10. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen
  11. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

### **§ 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 Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte 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 Erschließungsaufwandes.

#### **§ 5**

### **Abrechnungsgebiet**

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

#### **§ 6**

### **Ermittlung der Grundstücksfläche**

Als Grundstücksfläche gilt

- (1) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zulegen ist.
- (2) bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m von der Erschließungsanlage oder von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die erschließungsbeitragsrelevante Nutzung über diese Grenze 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.

#### **§ 7**

### **Verteilung des Beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Nutzungsflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstückes ergibt sich durch die Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 6) mit einem Nutzungsfaktor.
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 8 bis 11) und Art (§ 12) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 13.

(3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung

|   |      |
|---|------|
| 1. in den Fällen des § 10 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  |

### **§ 8**

#### **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 zulegen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl des Bauwerks 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.

### **§ 9**

#### **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 Baumasse 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 nochmalige Teilung des Ergebnisses durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

### **§ 10**

#### **Sonderregelung 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 Bebauungsplans 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.

- (2) Auf Gemeinbedarfs- oder 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 §§ 8 und 9 finden keine Anwendung.
- (3) Beitragsrechtliche nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 8, 9 und § 10 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 und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser errichtet werden dürfen.

### **§ 11**

#### **Ermittlung des Nutzungsmaßstabes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzung i.S. der §§ 8 bis 10 bestehen**

- (1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 8 bis 10 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 BauNVO. § 8 Abs. 2 gilt entsprechend.
- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i.S. der BauNVO ergibt sich die Geschoszahl durch Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 8 Abs. 2.
- (3) Abweichend von Abs. 1 und 2 finden die Regelungen des § 10 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,
1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können
  2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke § 10 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt oder
  3. nur mit Nebenanlagen i.S. § 10 Abs. 3 bebaut sind.

### **§ 12**

#### **Artzuschlag**

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen sowie überwiegend gewerblich, industriell oder in einer entsprechend § 8 Abs. 2 vergleichbaren Weise genutzte Grundstücke in allen übrigen Gebieten, sind die in § 7 Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren um 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. 4 b und 5. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 10 Abs. (2) fallenden Grundstücke.

### **§ 13 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

Ausschließlich Wohnzwecken dienende Grundstücke, die durch jeweils mehrere voll in der Baulast der Stadt 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 §§ 8 bis 12 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstückes bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils zur Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel, durch mehr Erschließungsanlagen mit dementsprechendem Bruchteil zugrunde gelegt. Dies gilt nicht in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baubebietten; § 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB bleibt unberührt.

### **§ 14 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn
4. die Flächenbefestigung für Erschließungsanlagen gemäß § 2 Abs. (1) Nr. 2
5. die Radwege, zusammen oder einzeln
6. die Gehwege, zusammen oder einzeln
7. die Parkflächen
8. die Grünanlagen
9. die Beleuchtungseinrichtungen
10. die Entwässerungsanlagen

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

## **§ 15**

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

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn die Stadt an den erforderlichen Grundstücken Eigentum erworben hat und die Erschließungsanlagen die nachstehenden Merkmale aufweisen:
1. auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt sind
  2. eine betriebsfertige Entwässerungsanlage aufweisen
  3. mit einer betriebsfertigen Beleuchtungseinrichtung ausgestattet sind
  4. den Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße gewährleisten
  5. sind im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg oder Parkfläche oder Grünanlage vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn oder gegebenenfalls gegeneinander haben.
- (2) Selbstständige Grünanlagen (§ 2 Abs. (1) Nr. 4 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Selbstständige Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. (1) Nr. 5) sind endgültig hergestellt, wenn sie als Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände entsprechend dem Ausbauprogramm hergestellt sind.

Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen, solange die Konkreten Erschließungsanlagen insgesamt bzw. die entsprechenden Teileinrichtungen noch nicht endgültig hergestellt sind.

## **§ 16**

### **Beitragsbescheid**

- (1) Der Beitrag, der auf den einzelnen Beitragsschuldner entfällt, wird durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.
- (2) Der Beitragsbescheid enthält
1. den Namen des Beitragsschuldners
  2. die Bezeichnung des Grundstücks
  3. den zu zahlenden Betrag unter Mitteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 2), des Gemeindeanteils (§ 4) und der Berechnungsgrundlagen
  4. die Festsetzung des Zahlungstermines



5. die Eröffnung, dass der Betrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht und
  6. eine Rechtsbehelfsbelehrung
- (3) Der Beitragsbescheid soll ferner den Beitragsschuldner darauf hinweisen, dass er bei der Stadtverwaltung Stundung, Ratenzahlung oder Verrentung beantragen kann. Ein solcher Antrag soll die Gründe anführen, aus denen die Zahlung des Beitrages zum festgesetzten Zahlungstermin für den Beitragsschuldner eine unbillige Härte wäre.

### **§ 17 Vorausleistung**

- (1) Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.
- (2) Für den Bescheid über die Vorausleistung gilt § 16 sinngemäß.

### **§ 18 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlichen entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 19 Inkrafttreten**

Die Satzung der Stadt Marienberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Marienberg, 01.02.1993

gez. Wittig  
Bürgermeister