

**Satzung  
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
in der  
Gemeinde Walsleben**

Aufgrund der §§ 5, 15., 21 und 35 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise vom 17. Mai 1990 und des § 132 des Baugesetzbuches (Bau GB) hat die Gemeindevertretung Walsleben in ihrer Sitzung am 18.01.1993 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2  
Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

1. Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

- 1.1. Für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
  - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite
  - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite.
- 1.2. 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 4 m.
- 1.3. Für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 15 m.
- 1.4. Für Parkflächen
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. Hundert aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.
- 1.5. Für Grünanlagen, mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach stadtbaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. Hundert aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.
- 1.6. Für Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Schließungsanlagen sind.

2. Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 bestimmten Breiten auf das anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in anderer bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

3. Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die Parkflächen und Grünanlagen.

4. Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.

5. Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie Fahrbahnen und Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.

6. Erschließt eine Erschließungsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 angegebenen Breiten.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes**

1. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 3) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
2. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.
3. Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
  - a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
  - b) die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßen- oder Wegekörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen.
  - d) die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine, der Rad- und Gehwege mit Schutzstreifen, der Beleuchtungseinrichtungen, der Entwässerungseinrichtungen, der Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - e) den Anschluss an mehrere Erschließungsanlagen,
  - f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - g) die erstmalige Herstellung von Parkflächen
  - h) die Herrichtung der Grünanlagen
  - i) die Herstellung von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
4. Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem allgemeinen Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung und auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecke hinausgehen.

### **§ 4**

#### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde trägt 10 v. Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet**

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

### **§ 6**

#### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

1. Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die erschlossenen Grundstücke in dem Verhältnis verteilt, in dem die Summe aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt grundsätzlich der bürgerlich-rechtliche Begriff des Grundstücks. Ergeben mehrere selbstständig baulich nicht nutzbare Grundstücke eines

Eigentümers, ohne Rücksicht auf die Katasterbezeichnung der einzelnen Grundstücke, einen zusammenhängenden Grundbesitz, der eine selbstständige wirtschaftliche Einheit bildet, so ist auch diese Einheit ein Grundstück im Sinne dieser Satzung.

2. Als Grundstücksfläche gilt:

- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.
- b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.
- c) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche, bis zu einer Tiefe von 40 m von der Erschließungsanlage oder von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese 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,
- d) bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern in vergleichbarer Weise (z.B. als Friedhöfe, Sportplätze, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder genutzt werden, die Hälfte der Gesamtfläche des Grundstücks.

3. Die Geschossfläche des einzelnen Grundstücks ergibt sich durch Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der zulässigen Geschossflächenzahl. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung erteilter Dispense. Ist in einem Bebauungsplan anstelle einer Geschossflächenzahl eine Baumassenzahl festgesetzt, gilt als Geschossflächenzahl 1/3 der Baumassenzahl. Bei gewerblich oder in gleichartiger Weise, z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post- und Schulgebäuden nutzbaren oder überwiegend genutzten Grundstücken wird die Geschossflächenzahl mit 2 vervielfältigt. Dies gilt nicht für die Abrechnung von selbstständigen Grünanlagen. Für Vorhaben während der Planaufstellung ist die zulässige Geschossflächenzahl nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln. Für ungeplante Gebiete werden folgende Geschossflächenzahlen festgesetzt:

- a) überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke ohne bauliche Nutzung = 3
- b) alle übrigen Grundstücke = 0,4

bei zwei Vollgeschossen = 0,6  
bei drei Vollgeschossen = 0,8  
bei vier Vollgeschossen = 1,0

Die bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl im unbeplanten Bereich zu berücksichtigende Zahl der Vollgeschosse richtet sich:

1. bei bebauten Grundstücken nach den tatsächlichen vorhandenen Vollgeschossen und
2. bei unbebauten Grundstücken nach der überwiegend vorhandenen Geschosszahl der Grundstücke der näher Umgebung

## **§ 7**

### **Durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossene Grundstücke**

1. Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige, nicht zur gemeinsamen Aufwandsermittlung (§ 130 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch) zusammengefasste Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
2. Werden solche Grundstücke nur für Wohnzwecke genutzt oder sind sie nur für Wohnzwecke bestimmt und werden sie durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen der gleichen Art erschlossen, wird die nach dieser Satzung ermittelte und bei der Verteilung zu berücksichtigende Beitragsfläche bei jeder dieser Erschließungsanlagen nur mit 60 % in Ansatz gebracht. Ist die ermittelte Grundstücksfläche größer als 900 m<sup>2</sup>, beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 m<sup>2</sup>.

3. Die Ermäßigung nach (2) gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage gleicher Art erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen gleicher Art weder nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder des Bundesbaugesetzbuches, noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

## **§ 8 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb oder die Bereitstellung der Erschließungsflächen,
2. die Freilegung,
3. die Herstellung der Fahrbahn,
4. die Herstellung der Radwege oder eines von ihnen,
5. die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,
6. die Herstellung der Parkflächen,
7. die Herrichtung der Grünanlagen,
8. die Herstellung der Beleuchtungsanlagen und
9. die Herstellung der Entwässerungsanlagen

in beliebiger Reihenfolge gesondert erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

## **§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

1. Straßen, Wege und Plätze, Sammelstraßen sowie mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist,
- b) sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
- c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

Dabei sind hergestellt

- a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist.
- b) Die Gehwege und Radwege sowie die mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau erhalten haben.
- c) Die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen, sowie Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind,
- d) die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.

2. Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist und

- a) die Parkflächen, die in Abs. 1 Satz 2 Buchst. b), c) und d) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen.
- b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.

3. Die Gemeindevertreterversammlung kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 und 2 festlegen.

## **§ 10 Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gem. § 2 Ziff. 6 werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

### **§ 11 Vorausleistungen**

1. Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird/oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist.
2. Die Vorausleistung darf die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie lässt das Recht der Gemeinde auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt, ist jedoch mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

### **§ 12 Beitragspflichtige**

1. Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
2. Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Im Falle des Abs. 1 Satz 2, auf dem Erbbaurecht, im Falle des Abs. 1 Satz 3, auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

### **§ 13 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

In den Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrages durch Vertrag vereinbart werden. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand anhand von Kostenvoranschlägen oder falls noch nicht vorhanden, der Kosten vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

### **§ 14 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Walsleben, 18.01.1993

Gramoll  
Bürgermeister