

**Satzung**  
**über die Erhebung der Erschließungsbeiträge**  
**in der Stadt Freyburg (Unstrut)**  
(Erschließungsbeitragssatzung)

Auf der Grundlage des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 998 I S.137), zuletzt geändert durch das OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850), des §4 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Art.6 des Haushalts-Steuergesetzes vom 26.02.2003 (GVBl. LSA S. 22) hat der Stadtrat der Stadt Freyburg (Unstrut) in seiner öffentlichen Sitzung am 24.06.2003 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen (Beschl.-Nr. 420-53/2003):

**§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Stadt Freyburg (Unstrut) erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§127ff.) sowie 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  
(mit Ausnahme der  
Bestandteile nach  
Nrn. 4a, 5a) von

1.1	Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6m
1.2	Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten	10m
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	7m
1.3	Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten	14m
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	8m
1.4	Kerngebiete, Gewerbegebiete und anderen als den in Nrn. 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten	18m
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	12,5m
1.5	Industriegebieten	20m
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14,5m

---

bis zu einer Breite  
(mit Ausnahme der  
Bestandteile nach  
Nrn. 4a, 5a) von

- |    |  |     |
|----|--|-----|
| 2. | Für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5a) von   | 5m  |
| 3. | für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nrn. 4a, 5a) von  | 21m |
| 4. | für Parkflächen,<br>a) die Bestandteile der in den Nrn. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer Breite von<br>b) soweit sie nicht Bestandteile der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung der notwendig sind, <b>bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebietes</b> ; §5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung  | 6m  |
| 5. | für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,<br>a) die Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von<br>b) soweit sie nicht Bestandteile der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung der notwendig sind, <b>bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebietes</b> ; §5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung | 6m  |
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößert sich die in Abs. 1 Nr. 1,3 und 4a und 5a angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, die Maße in Nr. 1 aber mindestens um 8m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen. Erschließt eine Verkehrsanlage Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nrn. 1.1 bis 1.5 angegebenen Breiten. Die Art des Baugebietes ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebietes nicht festgelegt, richtet sich die Baugebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.
- (3) Zum Erschließungsaufwand nach Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage 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 Gemeinde stehende Teile der Ortsdurchfahrten 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 Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird jeweils für die einzelne Erschließungsmaßnahme ermittelt. Die Stadt Freyburg (Unstrut) 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**

Soweit nicht ein Anwendungsfall des §124 BauGB (Erschließungsvertrag) vorliegt, trägt die Stadt Freyburg (Unstrut) in der Regel 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

In begründeten Einzelfällen kann die Gemeinde den von ihr zu tragenden Anteil an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand auch angemessen erhöhen, soweit dem nicht Rechtsvorschriften entgegenstehen.

### **§ 5 Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche**

- (1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammen für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt

1. im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
2. soweit 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 einer der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) 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.

### **§ 6 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Die Nutzungsfläche eines Grundstückes ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§5Abs.2) mit einem Nutzungsfaktor; dabei werden Bruchzahlen bis einschließlich 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,5 auf die nächstfolgende Zahl aufgerundet.
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes 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 diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5m, so gilt als Geschosszahl die Baumasse des Bauwerkes geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1

maßgebende Geschosszahl; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende 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 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 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. Die §§7 und 8 finden keine Anwendung.
- (2) Auf Gemeinbedarfs- und 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 §§7 und 8 finden keine Anwendung.
- (3) Beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§7, 8 und 9 Abs. 1 und 2 nicht erfasst sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude errichtet werden dürfen.

### **§ 10 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i.S. der §§ 7 bis 9 bestehen**

- (1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 bis 9 entsprechenden Festsetzungen enthält, ist
  1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Höchstzahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.

Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedli-

cher Geschosshöhe vorhanden, ist die höchste Geschosshöhe maßgebend. §7 Abs. 2 gilt entsprechend.

- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i. S. der BauNVO ergibt sich die Geschosshöhe aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse gem. §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 Gemeindebedarfs- oder Grünflächengrundstücke §9 Abs.2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.

### **§ 11 Artzuschlag**

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, sind die in §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 Nr.5b. Ein Artzuschlag entfällt für die unter §9 Abs.2 und §10 Abs. 3 Nr.2 fallenden Grundstücke.

### **§ 12 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige, voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen i. S. von §2 Abs.1 Nrn.1 bis 5 erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§6 bis 11 ermittelte Nutzungsfläche 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 zugrundegelegt.

### **§ 13 Kostenspaltung**

Der Erschließungsaufwand 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 ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

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

- (1) Straßen, Wege und Plätze (§2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und sie neben den um 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 entspr. Ziff.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 sind, entsprechend Ziff. 2 hergestellt sind;
  4. Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (2) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§2 Abs.1 Nr.2), Sammelstraßen (§2 Abs.1 Nr.3) und selbstständige Parkflächen (§2 Abs.1 Nr.4b) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Fläche im Eigentum der Gemeinde stehen und sie entsprechend Abs.1 ausgebaut sind.
- (3) Selbstständige Grünanlagen (§2 Abs.1 Nr.5b) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von der Bestimmung festlegen.

### **§ 15 Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, im Falle des §133 Abs.3 BauGB Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags erheben.

## **§ 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 zu 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**

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer öffentlichen Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Freyburg (Unstrut) als Trägergemeinde der Verwaltungsgemeinschaft „Freyburger Land“ („Freyburger Bote“) gem. §14Abs.1 der Hauptsatzung der Stadt Freyburg in Kraft. Zugleich tritt die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Freyburg (Unstrut) vom 11.08.1993 (Datum der öffentlichen Bekanntmachung) außer Kraft.



Die vorstehende durch den Stadtrat Freyburg (Unstrut) am 24.Juni 2003 Beschluss-Nr. 420-53/2003, beschlossene Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Freyburg wird hiermit ausgefertigt.

Freyburg, den 25.6.2003

B e r t l i n g  
Bürgermeister

**Bekanntmachungsanordnung:**

Die mit Stadtratsbeschluss vom 24.6.2003 (Beschluss-Nr. 420-53/2003) und mit Datum vom 25.6.2003 ausgefertigte Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Freyburg wird nachstehend, gemäß der Hauptsatzung, §13(1), öffentlich bekannt gemacht.

Freyburg, den 25.6.2003

---

Bürgermeister

Siegel

Ausgegangen am: 30.06.2003

Abgenommen am: 12.08.2003

Bekanntmachung im Amtsblatt 07/2003 vom 23.07.2003