

**W o r t l a u t    nach 3. Änderungssatzung****S a t z u n g  
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen****der Stadt Nebra**

Aufgrund

§ 6 Abs. 1 Satz 1, § 8 und § 44 Abs. 3 Ziff. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993 in der derzeit gültigen Fassung

und

§ 132 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 in der derzeit gültigen Fassung

hat der Stadtrat der Stadt Nebra folgende Satzung beschlossen.

**§ 1****Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Stadt Nebra 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 öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in   |            |        |
| 1.1 | Kleingartengebieten und Wochenhausgebieten  | 6          | m      |
| 1.2 | Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten<br>bei nur einseitiger Bebaubarkeit   | 10<br>7    | m<br>m |
| 1.3 | Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohn-<br>gebieten und Mischgebieten<br>bei nur einseitiger Bebaubarkeit  | 14<br>8    | m<br>m |
| 1.4 | Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als den in<br>Nr. 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten<br>bei nur einseitiger Bebaubarkeit  | 18<br>12,5 | m<br>m |
| 1.5 | Industriegebieten<br>bei nur einseitiger Bebaubarkeit   | 20<br>14,5 | m<br>m |
| 2.  | für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen<br>Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrs-<br>anlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege)<br>bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile<br>nach Nr. 5 a) von | 5          | m      |
| 3.  | für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der<br>Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Bau-<br>gebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile<br>nach Nr. 4 a und 5 a) von  | 21         | m      |

## 4. für Parkflächen

- a) die Bestandteil der in Nummer 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 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.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung.

## 5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

- a) die Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind bis zu einer weiteren Breite von 4 m
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 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 Abrechnungsgebietes; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 3, 4a und 5a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, die Maße in Nr. 1 mindestens aber um 8 m. 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 Nr. 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 ist, richtet sich die Gebietsart nach der auf der 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 Erschließungsanlage 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 Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
5. die Herstellung von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes,
6. die Herstellung von Treppenwegen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für 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 Strecke hinausgehen.

### § 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 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**

- (1) Die Stadt trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- (2) Erhält die Stadt zur Finanzierung des Erschließungsaufwandes Zuwendungen aus öffentlichen Kassen, die den sich aus Abs. 1 ergebenden Betrag überschreiten, so erhöht sich der Gemeindeanteil nach Abs. 1 um den überschreitenden Betrag, sofern in dem Zuwendungsbescheid nichts anderes bestimmt wird.

#### **§ 5**

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

- (1) Die 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 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 Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zulegen ist.
  2. soweit eine Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsrechtliche 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 Anteiles der Stadt (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Die Nutzungsfläche der einzelnen Grundstücke ergibt sich durch Vervielfachung ihrer Grundstücksflächen (§ 5 Abs. 2) mit dem Nutzungsfaktor (§ 6 Abs. 3). Dabei entstehende Bruchzahlen werden nach der zweiten Kommastelle gerundet.
- (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 0,50

2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,00
3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,50
5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75
6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,00.

#### **§ 7**

##### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücke, 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 im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,50 m, so gilt als Geschosszahl die Baumassezahl des Bauwerks geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebliche Geschosszahl.  
Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

#### **§ 8**

##### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassezahl festsetzt**

- (1) Weist der Bebauungsplan statt einer Geschosszahl eine Baumassezahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassezahl geteilt durch 3,5.  
Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassezahl zulässig 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.

#### **§ 9**

##### **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 Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosszahl anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen im Sinne der BauNVO auch Untergeschosse in Garagen oder Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
- (2) Auf Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen beziehungsweise 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 im Sinne 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 Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschossen maßgebend.
- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne Vollgeschoss ergibt sich die Geschosshöhe 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 Gemeinbedarf- oder Grünflächen § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.

**§ 11**  
**Artenzuschlag**

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes 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 im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b. Ein Artenzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 Nr. 2 fallenden Grundstücke.

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

- (1) Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 bis 11 ermittelte Nutzungsfläche der Grundstücke 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.
- (2) Die Anwendung des Absatzes 1 kommt nur in Betracht, wenn zum Zeitpunkt der Aufwandsverteilung die weiteren, ein Grundstück erschließenden Anlagen, als beitragsfähige Anlagen vorhanden sind.

**§ 13**  
**Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb

2. Freilegung
3. Fahrbahn
4. Radwege
5. Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. unselbständige Parkflächen
7. unselbständige Grünanlagen
8. Beleuchtungseinrichtungen
9. 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 Erschließungsanlage**

- (1) Straßen Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
  1. einen tragfähigen Unterbau, eine Pflasterung, einen Plattenbelag, einen Belag aus Teer Asphalt oder Beton oder einem Material ähnlicher neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
  2. entwässert werden,
  3. beleuchtet werden.
- (2) Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg, Parkfläche (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 a) oder Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr.5 a) vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und gegebenenfalls gegeneinander haben und
  - Geh- und Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nr. 1 ausgebaut sind
  - Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 2 sowie Sammelstraßen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 3 sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.
- (4) Selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und entsprechend Abs.1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ausgebaut sind.
- (5) Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.
- (6) Selbständige Immissionsschutzanlagen ( § 2 Abs. 1 Nr. 6) sind endgültig hergestellt, wenn Ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen, als Lärmschutzwand aufgeschüttet und gärtnerisch gestaltet sind. Ist im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm eine Lärmschutzwand vorgesehen, so ist diese Immissionsschutzanlage endgültig hergestellt, wenn statt der in Satz 1 bzw. zusätzlich zu den im Satz 1 genannten Merkmale die Lärmschutzwand ihrer Zweckbestimmung entsprechend errichtet worden ist.

**§15  
Vorausleistungen**

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zu einer Höhe von 70 v. H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist

**§ 16  
Ablösung des Erschließungsbeitrages**

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

**§ 17  
Inkrafttreten**

Die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Nebra wurde am 25.06.1992 beschlossen und ist am 03.07.1992 in Kraft getreten.

Die eingearbeitete 1. Änderungssatzung wurde am 27.02.2001 beschlossen und ist am 10.03.2001 in Kraft getreten.

Die eingearbeitete 2. Änderungssatzung wurde am 17.05.2001 beschlossen und ist am 01.01.2002 in Kraft getreten.

Die eingearbeitete 3. Änderungssatzung wurde am 19.09.2002 beschlossen und ist am 12.10.2002 in Kraft getreten.