

SATZUNG

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Schaalby

(veröffentlicht im Mitteilungsblatt Nr. 17 vom 08.09.1989 Seite 111-117)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.11.1977 (GVObI. Schl.-H. S. 410), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.1986 (GVObI. Schl.-H. 1987 S. 2) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.08.1989 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

- (1) Die Gemeinde Schaalby 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 Ausbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze

- a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten

- a bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
b bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;

- b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten, soweit unter d) und e) nicht abweichend geregelt

- a bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
b bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;

- c) in Industriegebieten

- a bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
b bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 m Breite;

- a) in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten

- a bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
b bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite;

- b) in Dauerkleingartengeländen und Wochenendhausgebieten bis zu 6 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 notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m;
 - 4. nur Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 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. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. A (2) findet Anwendung;
 - 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 städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. A (2) findet Anwendung.
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gem. den Buchst. 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 dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und 5 a angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. 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 3) 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 Einrichtungen für die 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 Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (5) Für Parkflächen, Grünanlagen 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 beitragsfähigen 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

- (1) Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Abrechnungsgebiet

- (1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder einer Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das 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) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Absatz B) und Art (Absatz C) berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die die Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
2. wenn ein 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 Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über die Begrenzung hinaus, so ist die Grundstücksfläche maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige 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 nutzbaren 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 |

(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 größere 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. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Geschoszahl anzusetzen.

(5) Gemeindebedarfs- 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), werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.

(6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen- und Baumassen festsetzt, 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. Hinzugerechnet werden Geschosse nach § 6 Abs. B (2) S. 3

(7) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks 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 Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzt werden, die in Absatz B (1) Nr. 1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren um 50 v. H. zu erhöhen. Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen i. S. v. § 2 Abs. 1 Nr. 5 b.

D

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

(2) Dies gilt nicht,

1. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,
2. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
3. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
4. für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad.

- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§130 Abs. 2 S. 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 S. 2 BauGB).

§ 7 Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen
4. die Radwege -auch einseitig-
5. die Gehwege -auch einseitig-
6. die Parkflächen
7. die Grünanlagen
8. die Beleuchtungsanlagen
9. die 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 Gemeinde im Einzelfall.

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind und folgenden Bestandteile aufweisen:

1. Unterbau und Decke
2. Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation;
3. Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig.

- (2) Die Decke i. S. v. Abs. 1 Nr. 1 kann aus Asphalt, Teer, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen.
- (3) Die übrigen Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind und
1. nicht befahrbare Verkehrsanlagen i. S. v. § 2 Abs. 1 Nr. 2 entsprechend Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 ausgebaut sind;
 2. Radwege, Gehwege und unselbständige Parkflächen (§ 2 Abs. a Nr. 4 a) entsprechend Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 ausgebaut sind;
 3. selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b) entsprechend Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 ausgebaut sind;
 4. Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 a und b gärtnerisch gestaltet sind).
- (4) Die Gemeindevertretung kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 9 Immissionsschutzanlagen

- (1) Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlage zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10 Vorausleistungen

- (1) Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) 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.

