

Satzung **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wernigerode**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 in der derzeit geltenden derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 10. Februar 2000 folgende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wernigerode beschlossen:

§ 1 **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

(1) Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Wernigerode entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

(2) Erschließungsanlagen sind:

1. die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze,
2. die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren öffentlichen Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete,
3. die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen,
4. öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art, sowie Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der in Nr. 1 - 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind,
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

§ 2 **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

(2) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen
2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen
3. die Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche, der Seitenstreifen sowie notwendiger Erhöhungen und Vertiefungen
4. die Rinnen und Borde
5. die Wohnwege
6. die Radwege
7. die Gehwege
8. die selbständigen Fußwege
9. die Beleuchtungseinrichtungen
10. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen
11. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen
12. die Herstellung von Stütz- und Schutzanlagen sowie Böschungen
13. das Anlegen und die Ausgestaltung von Grünanlagen
14. das Anlegen von Straßenbegleitgrün
15. die Herstellung von Parkflächen
16. die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen
17. die Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

(3) Nicht zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören Kosten für:

1. die Konstruktionen von Brücken, Tunnel, Unterführungen, Hoch- und Tiefstraßen jeweils mit den dazugehörigen Rampen.
2. Kinderspielplätze.

§ 3

Höchstbreiten und -flächen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze

a) in Wochenendhaus- und Gartengebieten	bis 7,0 m Breite
b) in Kleinsiedlungsgebieten	bis 10,0 m Breite
c) in Wohngebieten	bis 14,0 m Breite
bei einseitiger Bebaubarkeit	bis 10,0 m Breite
d) in Mischgebieten	bis 22,0 m Breite
e) in Kern-, Gewerbe-, Industriegebieten	bis 30,0 m Breite
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kfz nicht befahrbaren Verkehrsanlagen bis 5,0 m Breite
3. die Ladenstraßen, Boulevards und verkehrsberuhigten Zonen (i. S. StVO) die volle Breite
4. die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen bis 32,0 m Breite
5. die Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 - 4 gehören bis 5,0 m Breite
6. die Parkflächen und Grünanlagen, die nicht Bestandteil einer in Nr. 1 - 4 genannten Erschließungsanlage, jedoch nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb des Baugebietes zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.
7. Der Umfang von Immissionsschutzanlagen nach § 2 Abs. 2 Nr. 17 wird durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

(2) Ergeben sich für eine Erschließungsanlage aus der Nutzung der Grundstücke gemäß Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite gemäß Abs. 1 beitragsfähig. Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Wendeanlagen sowie Aufweitungen und Ausrundungen an Kreuzungen und Einmündungen sind über die beitragsfähigen Breiten hinaus in vollem Umfang beitragsfähig. Die nach Abs. 1 genannten Breiten umfassen die Fahrbahn, Rad- und Gehwege, Rinnen, Borde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die Park- und Grünanlagen.

§ 4

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.

§ 5 Verteilung des Erschließungsaufwandes

- (1) Die Stadt Wernigerode trägt 10 % des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- (2) Der ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des gemeindlichen Anteils auf die erschlossenen Grundstücke nach den Grundstückflächen verteilt. Das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit wird durch einen Zuschlag berücksichtigt, der im einzelnen beträgt:

bei eingeschossiger Bebaubarkeit	25 v.H.
bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	50 v.H.
bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	75 v.H.
bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	95 v.H.
bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	115 v.H.

- (3) Bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten beträgt der das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit berücksichtigende Zuschlag:

bei eingeschossiger Bebaubarkeit	50 v.H.
bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	150 v.H.
bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	200 v.H.
bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	240 v.H.
bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	280 v.H.

Ist im Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl festgesetzt, beträgt der Zuschlag:

bei einer Baumassenzahl bis 2,8	100 v.H.
bei einer Baumassenzahl von 2,9 bis 5,6	150 v.H.
bei einer Baumassenzahl von 5,7 bis 7,0	200 v.H.
bei einer Baumassenzahl von 7,1 bis 7,7	240 v.H.
bei einer Baumassenzahl von 7,8 bis 8,4	280 v.H.
bei einer Baumassenzahl über 8,4	310 v.H.

- (5) Als Geschoszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Grundstücke auf denen nur Garagen oder Stellplätze oder eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- (6) Ist auch nur ein Vollgeschoss höher als 3,5 m, so ist je angefangene 3,5 m der gesamten Höhe der Geschosse ein Geschoss zu rechnen, mindestens jedoch die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse.

- (7) In nicht beplanten Gebieten und Gebiete, für die ein bestehender Plan für das gesamte Gebiet oder einzelne Grundstücke weder die Anzahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl ausweist, ist
- a) bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen
 - b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke überwiegend vorhandenen
- Vollgeschosse maßgebend.
- (8) Ist die Art der Nutzung der durch eine Verkehrsanlage erschlossenen Grundstücke unterschiedlich, so ist der Zuschlag bei Grundstücken, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden, sowie der öffentlichen Verwaltung, Bahn, Post, Schulen oder Krankenhäusern dienen, um 10 v.H. zu erhöhen
- (9) Als Grundstücksfläche gilt
- a) bei Grundstücken, die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
 - b) bei Grundstücken, die teilweise im Bereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und im Übrigen im Außenbereich liegen, die Teilfläche im Bereich des Bebauungsplans oder der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB,
 - c) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) und im übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der jeweiligen Straßengrenze und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie, bei Grundstücken, die nicht an eine Straße angrenzen oder nur durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit der Straße verbunden sind, die Fläche zwischen der der Straße zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie,
 - d) bei Grundstücken, die über die sich nach c) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich bzw. ähnlich genutzt sind, die Fläche zwischen der jeweiligen Straßengrenze oder im Fall c) der der Straße zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die hinter der übergreifenden Bebauung oder der übergreifenden gewerblichen Nutzung verläuft.
 - e) bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder außerhalb von Bebauungsplangebieten tatsächlich so genutzt werden und bei Grundstücken, die nur in anderer Weise nutzbar sind (z. B. nur landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke), die Gesamtfläche des Grundstücks.
- (10) Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstücksfläche unberücksichtigt
- (11) Die Absätze 2,3 und 8 gelten nicht für die Erschließung durch selbständige Grünanlagen.
- (12) Grundstücke für Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauer-Kleingartenanlagen oder vergleichbare Anlagen gelten als unbebaut und werden in beplanten Gebieten bei der Verteilung mit 50 % ihrer Grundfläche berücksichtigt. Bei der Verteilung des an Grünanlagen entstandenen Aufwandes sind sie außer Betracht zu lassen.
- (13) Die Stadt Wernigerode kann im Einzelfall durch ergänzende Satzung von den Bestimmungen der Abs. 1 - 12 abweichen, wenn wichtige Gründe für eine andere Verteilungsregelung sprechen.

§ 6 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind für alle Erschließungsanlagen beitragspflichtig
- (2) Bei der Verteilung des Aufwandes für Erschließungsanlagen i. S. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden solche Grundstücke je Erschließungsanlage nur mit zwei Drittel der sich nach § 5 ergebenden Berechnungsdaten angesetzt, wenn sie ausschließlich Wohnzwecken dienen.
- (3) Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage i. S. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach geltendem Recht, noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn
4. den Radweg
5. den Gehweg
6. die Parkflächen
7. die Entwässerungseinrichtung
8. die Beleuchtungseinrichtung
9. die Grünanlage
10. die Immissionsschutzanlage

gesondert und unabhängig von der vorstehenden Reihenfolge erhoben werden, sobald die jeweilige Maßnahme, deren Aufwand gedeckt werden soll, abgeschlossen ist.

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung

- (1) Fahrbahnen, Wohn-, Rad-, Gehwege, Plätze und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie
 1. auf tragfähigem Unterbau mit einem Material wie z. B. Teer, Asphalt, Beton, Platten, Beton-, Naturstein-, Öko- oder Kunststoffpflaster befestigt sind,
 2. dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind,
 3. an eine/m dem öffentliche/m Verkehr gewidmete/n Straße bzw. Weg angeschlossen sind.
- (2) Entwässerungseinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn sie betriebsbereit sind.
- (3) Beleuchtungseinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn sie betriebsbereit sind
- (4) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (5) Immissionsschutzanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie die in einer besonderen Satzung geregelten Merkmale aufweisen.
- (6) Die Merkmale der endgültigen Herstellung können im Einzelfall durch Sondersatzung abweichend von Absatz 1 bis 4 festgelegt werden

§ 9 Ablösung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor dem Entstehen der Beitragspflicht im ganzen abgelöst werden.
- (2) Der Ablösebetrag entspricht der Höhe nach dem Erschließungsbeitrag, der sich nach den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden gesetzlichen Vorschriften und Satzungsbestimmungen ergäbe (Aufwandsermittlung und -verteilung).
- (3) Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.
- (4) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 10 Vorausleistungen

Vorausleistungen nach § 133 Abs. 3 BauGB können bis zur voraussichtlichen Höhe des endgültigen Erschließungsbeitrages erhoben werden. Die Vorausleistung wird mit der endgültigen Beitragsschuld verrechnet, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

§ 11 Beitragspflichtiger

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch belastet, so ist der Inhaber dieses Rechts 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) Für Grundstücke und Gebäude, die im Grundbuch noch als Eigentum des Volkes eingetragen sind, tritt an die Stelle des Eigentümers der Verfügungsberechtigte im Sinne von § 8 Abs. 1 des Vermögenszuordnungsgesetzes in der Fassung vom 29. März 1994 (BGBl. I S. 709) bzw. in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 4 auf dem Wohnungs- oder Teileigentum.

§ 12 Auskunftspflicht

Die Beitragspflichtigen sind verpflichtet, der Stadt alle zur Ermittlung der Beitragsunterlagen erforderlichen Auskünfte zu erteilen, auf Verlangen geeignete Unterlagen vorzulegen und jeden Eigentumswechsel, jede Veränderung der Grundstücksfläche bzw. Anzahl der Vollgeschosse, jede Nutzungsänderung sowie sonstige für die Beitragserhebung relevanten Umstände anzuzeigen.

§ 13 Beitragsbescheid

- (1) Der Beitrag, der auf den einzelnen Beitragspflichtigen entfällt, wird durch schriftlichen Bescheid festgesetzt und wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.
- (2) Der Beitragsbescheid soll den Beitragspflichtigen darauf hinweisen, dass er bei der Stadt Stundung, Ratenzahlung oder Verrentung beantragen kann. Ein solcher Antrag soll die Gründe anführen, aus denen die Zahlung des Beitrages zum festgesetzten Zahlungstermin für den Beitragspflichtigen eine unbillige Härte wäre.

§ 14
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wernigerode vom 21.01.1993 außer Kraft.

Wernigerode,

Hoffmann
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung wurde am 10. Februar 2000 vom Stadtrat Wernigerode beschlossen und im Amtsblatt Nr. 3/2000 vom 25. März 2000 bekannt gemacht.