



## Satzung

### der Stadt Könnern über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

---

Auf Grund des § 4 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung § 5 Abs. 1) vom 17.5.1990 (Gbl. I Nr. 28 S. 255), und § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBL I S. 2191 ) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.12.1992 (Beschluß-Nr. 53/92) nachstehende Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Grundsatz

Die Stadt Könnern erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

#### § 2

##### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

###### (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten
  - a) bei ein- oder zweigeschossig zulässiger beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,00 m Breite,
  - b) bei ein- oder zweigeschossig zulässiger einseitiger Bebaubarkeit bis zu 11,00 m Breite,
  - c) bei mehr als zweigeschossig zulässiger beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 16,50 m Breite,
  - d) bei mehr als zweigeschossig zulässiger einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,00 m Breite.

2. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten
    - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit oder gewerblicher Nutzung bis zu 25,00 m Breite,
    - b) bei einseitiger Bebaubarkeit oder gewerblicher Nutzung bis zu 20,50 m Breite.
  3. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (Wohnwege, Fußwege) bis zu einer Breite von 5,00 m.
  4. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 27,00 m.
  5. für Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer 1,2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,50 m;
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer 1,2 und 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, im Umfang von 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.
  6. für Grünanlagen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Ziffer 1-4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,50 m;
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Ziffern 1-4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, im Umfang von 15 v.H. aller in dem Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Ziffer 1-4 festgesetzten Maße für den Bereich des Wendehammers um 8,00 m.

- (3) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
- (4) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Ziffer 1 und 2 unterschiedliche Gebiete erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart nach Abs. 1 Ziffer 1 und 2 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Grundflächen,
  - b) die Freilegung der Grundflächen,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie des notwendigen Bodenauf- oder -abtrages;
  - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
  - e) die Radfahrwege,
  - f) die Gehwege,
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
  - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - j) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
  - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage.
- (6) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfaßt auch den Verkehrswert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Grundflächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (7) Für Plätze, Wege, Parkflächen und Grünanlagen gelten Abs. 3 und 4 sinngemäß.

- (8) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfaßt auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (9) Unberührt bleiben Vereinbarungen über die Erstellung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.
- (10) Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung sonstiger Abwässer dienen, sind dem Erschließungsaufwand nur insoweit zuzurechnen, als sie allein durch die Entwässerung der Erschließungsanlagen bedingt sind.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen 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.
- (3) Dienen Einrichtungen sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung sonstiger Abwässer, wird der insofern beitragsfähige Aufwand für ihre erstmalige Herstellung nach folgenden Anteilsätzen ermitteln:

a) bei Herstellung der Entwässerungsanlage nach dem Mischsystem

20 % der tatsächliche entstandenen Kosten,

- b) bei Herstellung der Entwässerungsanlage nach dem Trennsystem

50 % der tatsächlich entstandenen Kosten für die Verlegung des Regenwasserkanals.

#### § 4

##### Abrechnungsgebiet

Die durch Erschließungsanlagen nach § 2 und 9 oder Abschnitte von ihnen erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet unter Berücksichtigung der in § 6 dieser Satzung getroffenen Bestimmungen. Dasselbe gilt, sofern Erschließungsanlagen gemäß § 130 Abs. 2 BauGB zu einer Einheit zusammengefaßt werden.

#### § 5

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt 10 v. H.

#### § 6

##### Verteilungsmaßstab

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt:
  1. Bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
  2. Bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche

oder vergleichbare Nutzung nicht festsetzt.

- a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 35 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt;
- b) soweit sie nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 35 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die zulässige oder tatsächliche Nutzung die Abstände nach Ziffer 2 Buchstabe a) oder b) so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der zulässigen oder tatsächlichen Nutzung bestimmt wird.

(3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2) mit einem Vornhundert-satz wie folgt vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

- a) 100 v. H. bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoß;
- b) 130 v.H. bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen;
- c) 150 v.H. bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen;
- d) 50 v.H. bei im wesentlichen unbebauten bzw. unterwertig bebauten aber beitragspflichtigen Grundstücken wie z. B. Kirchengrundstücke, Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze, Freibäder, Dauerkleingärten oder sonstige Grundstücke für den Gemeindebedarf;

(4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse;

- b) sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5 ; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden;
- c) ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,8 ; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen, dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

- (5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
  - a) Bei bebauten Grundstücken gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5 , wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
  - b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken gilt als Zahl der Vollgeschosse die Zahl der auf den anderen für die gleiche Maßnahme beitragspflichtigen Grundstücke überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
  - c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.
  - d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.
- (6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Vomhundertsätze um 30 % erhöht:
  - a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart, Einkaufszentren, Ladengebiete;

- b) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebieten, Mischgebieten, Kleinsiedlungsgebieten und Dorfgebieten, wenn die Grundstücke nach Maßgabe der Geschoßflächen ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden, Arzt- und Anwaltspraxen). Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschoßfläche;
  - c) wenn ein Bebauungsplan nicht vorliegt, bei Grundstücken in Gebieten, die aufgrund der vorhandenen Bebauung oder sonstigen Nutzung als Gewerbe-, Industrie- oder Kerngebiete anzusehen sind;
  - d) bei Grundstücken in Gebieten, die aufgrund der vorhandenen Bebauung oder sonstigen Nutzung als Wohngebiete, Mischgebiete, Kleinsiedlungsgebiete oder Dorfgebiete anzusehen sind, wenn die Grundstücke wie in Buchstabe b) genutzt werden;
  - e) bei Grundstücken in Gebieten, die keiner Gebietsart der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden können, wenn diese Grundstücke wie in Buchstabe b) genutzt werden. Dasselbe gilt in solchen Gebieten für unbebaute Grundstücke, die wie in Buchstabe b) genutzt werden können. Für die Bestimmung der zulässigen Nutzungsart ist die im jeweiligen Abrechnungsgebiet überwiegend vorhandene Nutzungsart maßgebend.
- (7) Abs. 6 gilt nicht für durch Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## § 7

### Mehrfacherschließung bei Eckgrundstücken

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze) erschlossen werden, sind für alle Erschließungsanlagen beitragspflichtig.

- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes werden die sich nach § 6 ergebenden Berechnungsdaten jeweils um 50 v. H. ermäßigt, wenn
- a) alle Erschließungsanlagen nach dem Inkrafttreten dieser Satzung hergestellt werden und der Stadt ein beitragspflichtiger Erschließungsaufwand entstanden ist oder
  - b) für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung eine Beitragspflicht für die erstmalige Herstellung entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann oder durch Zahlung, Erlaß oder Verjährung erloschen ist.
- (3) Die Ermäßigung verringert sich, wenn durch die volle Ermäßigung die anderen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke um mindestens 50 % höher belastet werden.
- (4) Die Ermäßigung entfällt
- a) für Grundstücke in ausgewiesenen Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten generell, für Grundstücke in anderen ausgewiesenen Baugebieten nur dann, wenn diese Grundstücke im Zeitpunkt der Abrechnung überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts-, Post-, Bahn-Krankenhaus- und Schulgebäuden, Arzt- und Anwaltpraxen),
  - b) für Grundstücke im unbeplanten Bereich, die ausschließlich oder überwiegend wie in Buchstabe a) genutzt werden oder genutzt werden können, für die Bestimmung der Nutzungsart ist die im jeweiligen Abrechnungsgebiet überwiegend vorhandene Nutzungsart maßgebend.

## § 8

### Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
1. den Grunderwerb
  2. die Freilegung
  3. die Fahrbahn
  4. die Radfahrwege
  5. die Bürgersteige

6. die unselbständige Parkfläche
7. die unselbständige Gründfläche
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. Die Anwendung der Kostenspaltung im Einzelfall wird vom Rat beschlossen.

- (2) Absatz 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit gemäß § 130 Abs. 2 Satz 2 BauGB oder in Abschnitten abgerechnet werden.

## § 9

### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
  - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
- a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) unselbständige und selbstständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen, die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

- c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
  - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

#### § 9 a

#### Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von beitragsfähigen selbständigen Grünanlagen und von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

#### § 10

#### Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

#### § 11

#### 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.

## § 12

## Billigkeitsmaßnahmen

Zur Vermeidung unbilliger Härten kann die Stadt im Einzelfall zulassen, daß der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt (§ 135 Abs. 2 BauGB) oder gänzlich erlassen wird.

## § 13

## Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.



Sempert  
Bürgermeister

veröffentlicht im Wochenpiegel am 15.07.93