

S a t z u n g
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der
Hansestadt Stralsund

(Erschließungsbeitragssatzung)

Beschluß-Nr. 351-07/93 vom 23.09.1993

Inhaltsverzeichnis

- § 1
- § 2
- § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 4 Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
- § 5 Zusammenfassung mehrerer Erschließungsanlagen; Abrechnungsgebiete
- § 6 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 7
- § 8 Ermittlung der Grundstücksflächen
- § 9 Ermittlung der Geschossflächen in beplanten Gebieten
- § 10 Ermittlung von Geschossflächen in unbeplanten Gebieten
- § 11 Ermittlung von Grundstücks- und Geschossflächen für untergeordnet baulich nutzbare Grundstücke
- § 12 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen
- § 13 Kostenspaltung
- § 14 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage
- § 15 Vorausleistung und Ablösung
- § 16 Fälligkeit
- § 17 Stundung, Ratenzahlung und Erlass
- § 18 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

S a t z u n g
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der
Hansestadt Stralsund

(Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1960 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kap. XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Artikel I des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) und des § 5 Abs. 1 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR vom 17.05.1990 (Gesetzblatt der DDR vom 25.05.1990, Teil 1 Nr. 28, 255) weiter gültig aufgrund Anlage II Kap. II Sachgebiet Verwaltung Abschnitt 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Art.1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft am 23.09.1993 folgende Beitragssatzung erlassen:

§ 1

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Stralsund Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung.

§ 2

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für

1. öffentliche, zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von

a) Kleinsiedlungsgebieten und Wochenendhausgebieten

- bei Erschließungsanlagen, die ganz oder teilweise beidseitig anbaubar sind - bis zu einer Breite von 14,0 m
- die nur einseitig anbaubar sind – bis zu einer Breite von 10,5 m;

b) reinen, allgemeinen oder besonderen Wohngebieten und Dorfgebieten

- bei Erschließungsanlagen, die ganz oder teilweise beidseitig anbaubar sind - bis zu einer Breite von 22,0 m,
- die nur einseitig anbaubar sind - bis zu einer Breite von 16,0 m;

c) Mischgebieten

- bei Erschließungsanlagen, die ganz oder teilweise beidseitig anbaubar sind - bis zu einer Breite von 23,5 m,
- die nur einseitig anbaubar sind - bis zu einer Breite von 17,0 m;

d) sonstigen Baugebieten - Kerngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete - bis zu einer Breite von 37,0 m;

2. Öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht

befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) in voller Breite;

3. Fußgängerstraßen in voller Breite;
 4. Wendehammer in Stichstraßen in voller Breite;
 5. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 35,0 m;
 6. Parkflächen und Grünanlagen (Straßenbegleitgrün) mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
letztere bis zu 20 v. H. der nach §§ 9, 10 und 11 sich ergebenden Geschößflächen des Abrechnungsgebietes;
 7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
 - (3) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde, Randstreifen, Seitenstreifen, Trennstreifen und Parkstreifen/-buchten, sie umfassen jedoch nicht die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes- und Landesstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken und die Parkflächen und Grünanlagen nach Abs. 1 Nr. 6.
 - (4) Der Aufwand für die Herstellung der Einrichtungen für die Entwässerung und Beleuchtung der Erschließungsanlagen sowie für Böschungen, Stützmauern und Schutzeinrichtungen ist auch beitragsfähig, soweit sie außerhalb der in Abs. 1 genannten Breiten erforderlich sind.
 - (5) Unberührt bleiben die Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 3 - Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Aufwand für den Erwerb einschließlich Nebenkosten und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Aufwand erfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung zuzüglich Bereitstellungskosten. Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen von Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

- (3) Der beitragsfähige Aufwand für die Straßenentwässerung (Regenwasserkanäle), einschließlich der notwendigen Vorflut, wird nach den tatsächlichen beitragspflichtigen Kosten ermittelt.
- (4) Die Umlage der beitragspflichtigen Kosten für Schmutzwasserbeseitigung über Schmutzwasseranschlusskanäle wird in der Kanalbaubeitragssatzung geregelt.

§ 4 - Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten (Übernahmekosten) nach § 128 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ermittelt.

§ 5 - Zusammenfassung mehrerer Erschließungsanlagen; Abrechnungsgebiete

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage, für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung eine Einheit bilden, ermittelt werden. Hierüber entscheidet der Bauausschuß.
- (2) Die einzelne Erschließungsanlage, der bestimmte Abschnitt einer Erschließungsanlage oder die eine Einheit bildenden Erschließungsanlagen bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken und Grundstückteilen eine Abrechnungseinheit.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

§ 6 - Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 % des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 7

Der nach §§ 3, 4 und 6 ermittelte beitragsfähige Aufwand ist auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes in dem Verhältnis umzulegen, in dem die Summen aus den Flächen und Geschoßflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.

§ 8 - Ermittlung der Grundstückflächen

- (1) Als Grundstückfläche gilt in nicht qualifiziert beplanten und unbeplanten Gebieten:
 1. Bei Grundstücken, die an die Straßen angrenzen, die Fläche zwischen der Straße und einer in Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallele,

2. bei Grundstücken, die nicht an die Straße angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche zwischen der der Straße zugewandten Grundstücksseite bis zu einer in Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallele, es sei denn, daß die tatsächlich vorhandene oder zulässige Bebauung tiefer reicht; in diesem Fall ist durch die rückwärtige Gebäudeflucht bzw. Baugrenze bestimmte Parallele maßgebend.
- (2) Bei Grundstücken in qualifiziert beplanten Gebieten sowie bei überwiegend gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken in den übrigen Gebieten gilt die tatsächliche Grundstückfläche.
- (3) Ist in einem beplanten Gebiet ein zwischen zwei (parallelen) Anbaustraßen durchlaufendes Grundstück an jeder Straße selbständig bebaubar, erschließen die Straßen je nur den Teil des Grundstückes, der ihnen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzurechnen ist. Ergibt sich aus dem Bebauungsplan keine Teilungsgrenze, so ist eine Mittellinie zwischen den das Grundstück erschließenden Parallelstraßen festzulegen.
- (4) § 11 der Satzung bleibt von den Absätzen 1 bis 3 unberührt.

§ 9 - Ermittlung der Geschoßflächen in beplanten Gebieten

- (1) Die Geschoßflächen im Sinne des § 7 errechnen sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ist im Bebauungsplan eine Baumassenzahl festgesetzt, so ergeben sich die Geschoßflächen aus den Grundstückflächen, vervielfacht mit der Baumassenzahl, geteilt durch 3,5.
- (2) In Gewerbe- und Kerngebieten werden die sich ergebenden Geschoßflächen mit 1,5, in Industriegebieten mit 2,0 vervielfacht.
Das gleiche gilt für einzelne Gewerbe- oder Industriegrundstücke in anderen als den in Satz 1 genannten Gebieten und für Grundstücke, die wegen der Art der Nutzung einen verstärkten Ziel- und Quellverkehr verursachen (z. B. Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäude)
- (3) § 11 bleibt von den Absätzen 1 und 2 unberührt.

§ 10 - Ermittlung der Geschoßflächen in unbeplanten Gebieten

- (1) Die Geschoßflächen im Sinne des § 7 unbeplanten Gebieten werden nach der für jedes Grundstück im Abrechnungsgebiet zu ermittelnden Geschoßfläche festgesetzt. Maßgebend bei der Ermittlung der Geschoßfläche ist die vorhandene Bebauung der einzelnen Grundstücke. Bei unbebauten Grundstücken wird die Geschoßfläche anhand der durchschnittlichen Geschoßflächenzahl der übrigen Grundstücke im Abrechnungsgebiet festgesetzt.
- (2) In Gebieten, die aufgrund der vorhandenen im westlichen gleichartigen Bebauung und sonstigen Nutzung als Kerngebiete mit einer nach § 7 Abs. 2, als Gewerbegebiete mit einer nach § 8 Abs. 2 oder als Industriegebiete mit einer nach § 9 Absatz 2 Bau-nutzungsverordnung zulässigen Nutzung anzusehen sind, werden die Geschoßflächen in Gewerbe- und Kerngebieten mit 1,5 und in Industriegebieten mit 2,0 vervielfacht.

Das gleiche gilt für einzelne Gewerbe- und Industriegrundstücke in anderen als den in Satz 1 genannten Gebieten und für Grundstücke, die wegen der Art der Nutzung einen verstärkten Ziel- und Quellverkehr verursachen (z. B. Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäude).

(3) § 11 bleibt von den Absätzen 1 und 2 unberührt.

§ 11 - Ermittlung von Grundstücks- und Geschoßflächen für untergeordnet baulich nutzbare Grundstücke

- (1) Grundstücke die nur untergeordnet baulich genutzt werden dürfen oder genutzt werden, wie Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingartenanlagen oder vergleichbare Flächen, werden bei der Verteilung mit 50 % ihrer Grundfläche berücksichtigt.
- (2) Ist für die untergeordnet baulich nutzbaren und genutzten Grundstücke im Bebauungsplan keine Geschoßflächenzahl ausgewiesen, werden sie bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes so behandelt, wie Grundstücke mit einer Geschossflächenzahl von 0,25. Das gleiche gilt für unbebaute Gebiete.

§ 12 - Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für Grundstücke, die keine Tiefenbegrenzung erhalten und von mehr als einer Erschließungsanlage nach § 2 Absatz 1 Nummer 1-4 erschlossen werden, wird die Grundstücks- und Geschoßfläche bei der Abrechnung der jeweiligen Erschließungsanlage um 1/3 reduziert. Dies gilt nicht im Falle des § 131 Absatz 1 Satz 2 BauGB.
- (2) Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Betrag für andere erschlossene Grundstücke um mehr als 50 v. H. erhöht, ist die 50 v. H. überschreitende Mehrbelastung auf die Eckgrundstücke umzulegen.

§ 13 - Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

- a) den Erwerb der Erschließungsflächen,
- b) die Freilegung der Erschließungsflächen,
- c) die Erstellung der Fahrbahn,
- d) die Gehwege - auch einseitig -,
- e) die Radwege - auch einseitig -,
- f) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen (RW-Kanal und Vorfluteinrichtungen),
- g) die Beleuchtungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
- h) die Parkflächen,

- i) die Grünanlagen und
- j) die Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge selbständig erhoben werden.

§ 14 - Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie folgende Merkmale aufweisen:
 - a) Die Fahrbahnen müssen auf einem entsprechendem Unterbau mit Beton-, Pflaster- oder Asphaltbelag oder einer sonstigen geeigneten Decke versehen und mit Bordsteinen oder sonstigen Vorkehrungen eingefasst sein.
 - b) Gehwege sind mit Plattenbelag, Pflaster oder Schwarzdecke in einer den Verkehrserfordernissen entsprechenden Breite zu versehen.
 - c) Radwege müssen mit einer Schwarzdecke oder einem gleichwertigen Baustoff versehen sein.
 - d) Bei Schutzstreifen genügt Kiesbefestigung.
 - e) Nicht befahrbare anaufähige Wege müssen mindestens mit einer Kiesdecke auf Unterbau befestigt sein.
 - f) Fußgängerstraßen müssen mit Platten auf Unterbau oder gleichwertigen Baustoffen befestigt sein.
 - g) Die Parkflächen müssen mit Beton, Schwarzdecke oder Pflaster auf Unterbau hergestellt sein.
Es ist generell eine ökologisch vertretbare Versiegelung vorzunehmen.
 - h) Die Entwässerungseinrichtungen müssen an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen sein. Entwässerungseinrichtungen sind dann nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Grundstücke abfließen kann, die nicht zur Straße gehören, ohne eine Gefährdung hervorzurufen.
 - i) Die Beleuchtungsanlagen müssen betriebsfertig hergestellt sein. Beleuchtungseinrichtungen sind dann nicht erforderlich, wenn die Erschließungsanlage aus sonstigen öffentlichen Lichtquellen ausreichend beleuchtet wird.
 - k) Der Grunderwerb (einschließlich der Nebenkosten) der für die erstmalige Herstellung benötigten Grundflächen muss abgeschlossen sein.
- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die gesamte Fläche gärtnerisch gestaltet ist, durch Einsaat und Bepflanzung, Wegeflächen sowie Sitz- und sonstige Einrichtungen.
- (3) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind endgültig hergestellt, wenn der Bau bzw. die Errichtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen abgeschlossen ist.

§ 15 - Vorausleistung und Ablösung

- (1) Vorausleistungen nach § 133 Absatz 3 Satz 1 BauGB können erhoben werden.
- (2) Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Absatz 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.
Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 16 - Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 17 - Stundung, Ratenzahlung und Erlass

- (1) Die Stadt kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall Stundung, Ratenzahlung oder Verrentung bewilligen oder von der Erhebung des Beitrages ganz oder teilweise absehen.
Eine Freistellung ist auch für den Fall zulässig, wenn die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.
- (2) Bei Stundung und Ratenzahlung ist die Beitragsforderung der Stadt zu verzinsen.
Bei Verrentung ist hinsichtlich der Verzinsung wie bei Ratenzahlung zu verfahren. Die Verrentungszinsen dürfen 2 % des Diskontsatzes der Deutschen Bundesbank nicht überschreiten.
- (3) Sind in den Fällen des Absatz 2 die Voraussetzungen für die Bewilligung von Stundung, Ratenzahlung oder Verrentung nicht mehr gegeben, kann die Stadt den Gesamtbetrag einschließlich der aufgelaufenen Zinsen sofort fällig stellen.

§ 18 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Sie tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft und ersetzt die Satzung vom 27.06.1991, die mit dem Tage des Inkrafttretens dieser Satzung außer Kraft tritt.

Stralsund, 23.09.1993

gez. L a s t o v k a
Oberbürgermeister

L.S.