

## **Beitragsatzung für das Gebiet der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im ländlichen Bereich „Schweinitz Ortskern“**

Aufgrund der §§ 3, 4, 6, 44 und 91 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Juli 1997 i.V.m. §§ 2, 6, 7, 10, 11, 13a und 18 des Kommunalabgabengesetzes (KAG-LSA) vom 11. Juni 1991, geändert durch das Gesetz vom 06. Oktober 1997 (GVBl.LSA S. 878) und Baugesetzbuch (BauGB) § 181 und 142 Absatz 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Jessen in seiner Sitzung am 30.05.2000 mit Beschluss-Nr. 16/2000 folgende Satzungsänderung über die Erhebung eines einmaligen Beitrages beschlossen.

### **§ 1 Gebührenerhebung**

- (1) Die Stadt Jessen erhebt einmalige Beiträge zur Deckung ihrer Investitionsaufwendungen, die der Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Verkehrsanlagen (öffentliche Straßen, Wege, Plätze sowie selbständige Grünanlagen und Parkeinrichtungen) insgesamt, in Abschnitten oder Teilen dienen.

„*Erweiterung*“ ist jede flächenmäßige Vergrößerung einer fertig gestellten Anlage oder deren Ergänzung durch weitere Teile.

„*Verbesserung*“ sind alle Maßnahmen zur Erhebung der Funktion, Änderung der Verkehrsbedeutung i. S. der Hervorhebung des Anliegervorteils sowie der Beschaffenheit und Leistungsfähigkeit einer Anlage.

„*Erneuerung*“ ist die Wiederherstellung einer vorhandenen, ganz oder teilweise unbrauchbaren, abgenutzten oder schadhaften Anlage in einem den regelmäßigen Verkehrsbedürfnissen genügenden Zustand.

- (2) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht für die Herstellung von Erschließungsanlagen, soweit sie i. S. v. § 127 Abs.2 BauGB beitragsfähig sind.
- (3) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht, soweit Kostenerstattungsbeiträge nach §135a BauGB zu erheben sind.

### **§ 2 Beitragsfähiger Aufwand**

Als beitragsfähiger Aufwand wird für das Gebiet der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich ein Wert von 5,30 DM = 2,71 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu Grunde gelegt.

Dieser ergibt sich für das festgesetzte Gebiet als Durchschnittswert des Aufwandes umgerechnet auf die Grundstücke.

Die Höchstbegrenzung gilt nur unter der Voraussetzung, dass durch Anspruchsberechtigte im Sinne des § 181 BauGB es zu keiner Erhöhung der geplanten Gesamtkosten kommt.

### § 3 Beitragsmaßstab

- (1) Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse, die über das 2. Vollgeschoss hinausgehen mit jeweils 25 v. H..
- (2) Für die Grundstücke gilt als Grundstücksfläche nach Abs. 1:
  1. bei Grundstücken, die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes,
  2. bei Grundstücken, die teilweise im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und im Übrigen im Außenbereich liegen, die Teilfläche im Bereich des Bebauungsplanes oder der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB,
  3. 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 Grundstückes, 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,
  4. bei Grundstücken, die über die sich nach 2) und 3) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der jeweiligen Straßengrenze oder im Fall 3), zweiter Halbsatz, der der Straße zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die hinter der übergreifenden Bebauung oder der übergreifenden gewerblichen Nutzung verläuft.
  5. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Nutzung als Sportplatz, Schwimmbad, Festplatz oder Friedhof festgesetzt ist, oder die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) tatsächlich so genutzt werden, die Grundfläche der auf dem Grundstück liegenden Baulichkeiten geteilt durch 0,2.
- (3) Für übergroße Wohngrundstücke und gemischt, aber nicht überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke gilt als Grundstücksfläche nach Abs. 1 in beplanten und unbeplanten Gebieten folgende Größe:
  1. Als übergroß gelten solche Wohngrundstücke, deren nach § 3 Abs. 2 ermittelte Grundstücksfläche mehr als 30 v.H. über der Durchschnittsgröße von 1.005 m<sup>2</sup> liegt, deren Grundstücksfläche nach § 3 Abs. 2 also mehr als 1.306 m<sup>2</sup> beträgt.
  2. Die Heranziehung der übergroßen Wohngrundstücke, wird wie folgt vorgenommen:
    - a) bis 1.306 m<sup>2</sup> voller Beitrag für Einfamilienhäuser (bis 2 WE) und Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE)
    - b) die darüber liegenden Flächenanteile bei Einfamilienhäusern (bis 2 WE) sind beitragsfrei
    - c) für Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE) gilt für darüber liegende Flächenanteile folgende Staffelung:  
bis zu weitere 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche werden nur mit 50 % angesetzt , die restliche Grundstücksfläche wird nur mit 30 % angesetzt.

(4) Für die Zahl der Vollgeschosse nach Absatz 1 gilt:

1. Soweit kein Bebauungsplan besteht oder in dem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl bzw. Gebäudehöhe bestimmt sind, gilt:
  - a) die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung und überwiegend vorhandenen Vollgeschosse,
  - b) bei Grundstücken, die mit einer Kirche bebaut sind, die Zahl von einem Vollgeschoss. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen entsprechend. Bei Grundstücken, die gewerblich und/oder industriell genutzt werden, ist die Traufhöhe geteilt durch 3,5 anzusetzen, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen auf- und abzurunden sind, wenn die sich zu ergebene Zahl höher ist als diejenige nach Buchstabe a).
2. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, gilt die festgesetzte Zahl der Geschosse, oder, soweit keine Festsetzung erfolgt ist, die tatsächliche Zahl der Garagen- oder Stellplatzgeschosse, mindestens jedoch ein Vollgeschoss.
3. Die Zahl der tatsächlich vorhandenen oder sich durch Umrechnung ergebenden Vollgeschosse gilt, wenn aufgrund der tatsächlich vorhandenen Bebauung die Zahl der Vollgeschosse nach den vorstehenden Regelungen überschritten wird.
4. Sind auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit unterschiedlicher Zahl von Vollgeschossen zulässig oder vorhanden, gilt die bei der überwiegenden Baumasse vorhandene Zahl.

(5) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebieten (§ 11 BauNVO werden die Maßstabsdaten nach Absatz 3 und 4 um 50 v.H. erhöht. Dies gilt entsprechend für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten. Bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnliche weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) in sonstigen Baugebieten erhöhen sich die Maßstabsdaten um 20 v.H.

(6) Ergeben sich bei der Ermittlung der beitragspflichtigen Fläche Bruchzahlen, werden diese auf volle Zahlen auf- und abgerundet.

#### **§ 4 Entstehung, Veranlagung und Fälligkeit des Beitragsanspruches**

(1) Die Beitragspflicht entsteht mit der Beendigung der beitragsfähigen Maßnahme.

(2) Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

(3) Der Beitragsbescheid enthält mindestens:

1. die Bezeichnung des Beitrages,
2. den Namen des Beitragsschuldners,
3. die Bezeichnung des Grundstücks,
4. den zu zahlenden Betrag
5. die Festsetzung des Fälligkeitstermins,
6. die Eröffnung, dass der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht und
7. eine Rechtsbehelfsbelehrung.

## **§ 5 Vorausleistungen, Ablösung des Ausbaubeitrages**

- (1) Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Vorausleistungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Beitragsschuld erheben.
- (2) Der Beitrag kann im Ganzen vor Entstehen der sachlichen Beitragspflichten durch Abschluss eines Ablösungsvertrages abgelöst werden. Der Ablösung wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kostenentwicklung der abgezinsten voraussichtlichen Beitragsschuld zugrunde gelegt.

## **§ 6 Beitragsschuldner**

- (1) Beitragspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist an Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte beitragsfähig. Ist das Grundstück mit einem dringlichen Nutzungsrecht nach Art. 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch in der Fassung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 3 des Vermögensrechtsanpassungsgesetzes vom 04. Juli 1995 (BGBl. I S. 895), belastet, so ist an Stelle des Eigentümers der Inhaber dieses Rechts beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohn- 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).

## **§ 7 Auskunftspflicht**

Die Beitragspflichtigen sind verpflichtet, der Stadt alle zur Ermittlung der Beitragsgrundlage erforderlichen Auskünfte zu erteilen, auf Verlangen geeignete Unterlagen vorzulegen und jeden Eigentumswechsel, jede Veränderung der Grundstücksgröße bzw. der Anzahl der Vollgeschosse sowie jede Nutzungsänderung anzuzeigen.

## **§ 8 Beitragsbefreiung**

Grundstücke, die durch Recht Dritter in Ihrer Bebauung eingeschränkt werden, werden dem Bürger zwar als Beitrag in Rechnung gestellt, doch nach Antrag sofort gestundet.

Der Beitrag ist dann fällig, wenn später eine Bebaubarkeit hergestellt ist.

Die resultierenden Mindereinnahmen, vor allem die anfallenden Zinsen werden dem Verursacher der Nichtbebaubarkeit in Rechnung gestellt.

Wird langfristig eine Nichtbebaubarkeit hergestellt, werden die vollen Beiträge dem Verursacher in Rechnung gestellt.

## **§ 9 Billigkeitsregelung**

Ansprüche aus dem Beitragsschuldverhältnis können ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. Ist deren Einziehung nach

Lage des Einzelfalles unbillig, können sie ganz oder zum Teil erlassen werden. Für die Verwirklichung, die Fälligkeit und das Erlöschen von Ansprüchen aus dem Abgabeschuldverhältnis gelten die §§ 218 bis 223, 224 Abs. 1 und 2, §§ 225, 226, 227 Abs. 1, §§ 228 bis 232 der Abgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung entsprechend.

### **§ 10 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Jessen, 30.05.2000

Danneberg  
Stadtratsvorsitzender

Brettschneider  
Bürgermeister

Bekannt gemacht am: 22.06.2000  
Mitteilungsblatt Nr.: 206