

Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragsatzung)
vom 16. Mai 1994

Aufgrund von § 132 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21. April 1993 SächsGVBl. 1993 S. 301 ff. hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eibenstock am 02. Juni 1994 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt 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

bis zu einer Breite (für Fahrbahnen, Radwege,
Gehwege, Schrammborde mit Ausnahme der
Bestandteile Nr. 4 a und 5a) von

- | | |
|---|--------------------|
| 1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in | |
| 1.1. Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten | 6,0 m; |
| 1.2. Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 10,0 m;
7,0 m; |
| 1.3. Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten
bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 14,0 m;
8,0 m; |
| 1.4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten
bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 18,0 m;
12,5 m; |
| 1.5. Industriegebieten
bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 20,0 m;
14,5 m; |

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 (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5 a) von 5,0 m;

3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4 a, 5) von 21,0 m;

4. für Parkflächen,

a) die Bestandteil der in den Nummer 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m;

b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummer 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebietes, § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung;

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteile der in den Nummer 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m;

b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummer 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebietes, § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung;

(2)

Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 3, 4 a und 5 a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, die Maße in den Nr. 1 und 3 mindestens aber um 8 m.

Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen. Erschließt eine Verkehrsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nr. 1.1. bis 1.5. angegebenen Breiten.

(3)

Zu dem Erschließungsaufwand nach § 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Grundflächen sowie der Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
2. die Freilegung der Grundflächen,

...

3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Stadt stehende Teil der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecke hinausgehen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1)

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen 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.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche

(1)

Die Flächen der von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammengefasst für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so bilden die Flächen der von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

(2)

Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrundegelegt ist,

2. bei Grundstücken, für die 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, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

Grundstückteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

(1)

Der nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor.

(2)

Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§ 7 bis 11) und Art (§ 12) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 13.

(3)

Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,0
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,5
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	2,0
4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	2,5
5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	3,0.

§ 7

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosszahl festsetzt

(1)

Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrundelegen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).

(2)

Überschreiten Geschosse nach Abs. (1), die nicht als Wohn- oder Büroräume genutzt werden, die Höhe von 3,5 m, so gilt die Geschosszahl die Baumasse des Bauwerks geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5; mindestens jedoch die nach Abs. (1) maßgebende Geschosszahl; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 8

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt

(1)

Weist der Bebauungsplan statt einer Geschosszahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

(2)

Ist eine größere als die nach Abs. (1) bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 9

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt

(1)

Bestimmt ein Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch eine Geschosszahl oder Baumassenzahl, sondern durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, so gilt als Geschosszahl

- a) bei Festsetzung der maximalen Wandhöhe das festgesetzte Höchstmaß der Wandhöhe entsprechend der Definition des § 6 Abs. 4 Satz 2 SächsBO geteilt durch 3,5; zuzüglich eines weiteren Geschosses, wenn gleichzeitig eine Dachneigung von mindestens 30° festgesetzt ist.
- b) bei Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geteilt durch 3,5.
- c) Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

(2)

Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gemäß Abs. 1 in eine Geschosszahl umzurechnen.

...

§ 10

Stellplätze, Garagen, Gemeinbedarfsflächen

(1)

Grundstücke auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i. S. d. SächsLBO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7, 8 und 9 finden keine Anwendung.

(2)

Auf Gemeinbedarfs- und 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), wird ein Nutzungsfaktor von 0,2 angewandt. Die §§ 7, 8 und 9 finden keine Anwendung.

(3)

für beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7, 8,9 und 10 Abs. (1) und (2) nicht erfasst sind (z. B. Lagerplätze) gilt ein Nutzungsfaktor von 0,5; wenn auf ihnen keine Gebäude errichtet werden dürfen.

§ 11

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i. S. der §§ 7 bis 10 bestehen

(1)

In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 bis 10 entsprechenden Festsetzungen enthält, ist bei bebauten und unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. d. SächsBO; § 7 Abs. (2) gilt entsprechend.

(2)

Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i. S. der SächsBO ergibt sich die Geschoszahl aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 7 Abs. (2).

(3)

Abweichend von Abs. (1) und (2) finden die Regelungen des § 10 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,

1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können
2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke § 10 Abs. (2) entsprechend tatsächlich baulich genutzt oder
3. nur mit Nebenanlagen i. S. von § 10 Abs. (3) bebaut sind.

§ 12 Artzuschlag

(1)

Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzte Grundstücke in allen übrigen Gebieten, sind die in § 6 Abs. (3) genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.

(2)

Abs. (1) gilt nicht bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. (1) Nr. 5 b). Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 10 Abs. (2) fallenden Grundstücke.

§ 13 Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1)

Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Stadt stehende Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. (1) Nr. 1 bis 6 erschlossen werden oder erschlossen werden sollen (z. B. Eckgrundstücke), sind bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwands der einzelnen Erschließungsanlagen nur mit einem Teil ihrer Nutzungsfläche heranzuziehen.

(2)

Dieser beträgt bei Zweifacherschließung jeweils 80 v. H., bei Dreifacherschließung jeweils 60 v. H. und bei Vierfacherschließung jeweils 50 v. H.

§ 14 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn
4. die Radwege
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln
6. die Parkflächen
7. die Grünanlagen
8. die Mischverkehrsflächen (z. B. kombinierte Geh- und Radwege, Verkehrsflächen in verkehrsberuhigten Straßen)
9. die Beleuchtungseinrichtungen
10. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt im Einzelfall.

...

§ 15

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1)

Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. (1) Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn sie

1. entwässert werden
2. beleuchtet werden.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2)

Die flächenmäßigen Bestandteile der in Abs. (1) genannten Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

1. 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
2. unselbstständige und selbstständige Parkflächen (§ 2 Abs. (1) Nr. 4 b) eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitliche Bauweise bestehen; sie kann darüber hinaus auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) auf tragfähigem Unterbau bestehen
3. unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind
4. Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Ziff. 1. hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Ziff. 2. und 3. gestaltet sind.

(3)

Nicht befahrbare Verkehrsanlagen i. S. von § 2 Abs. (1) Nr. 2 sowie Sammelstraßen i. S. von § 2 Abs. (1) Nr. 3 sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. (1) und (2) ausgebaut sind.

(4)

Selbstständige Grünanlagen (§ 2 Abs. (1) Nr. 5 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.

(5)

Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen, solange die Erschließungsanlagen insgesamt bzw. die entsprechenden Teileinrichtungen noch nicht endgültig hergestellt sind.

...

§ 16 Vorausleistungen

Die Stadt erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen

1. bis zu einer Höhe von 70 v. H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist.
2. bis zu einer Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

§ 17 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 18 In – Kraft – Treten

(1)
Diese Satzung tritt am 01. Juli 1994 in Kraft.

(2)
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) oder aufgrund der SächsGemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 SächsGemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Eibenstock geltend gemacht worden ist, der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen.

Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Ausfertigung der Satzung, der Öffentlichkeit der Sitzung, der Genehmigung oder der Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Eibenstock, 16. Mai 1994

Uwe Staab
Bürgermeister

Anlage
Verfahrenshinweis

Verfahrenshinweis:

Die Satzung wurde entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Eibenstock vom 23. März 1994 wie folgt bekannt gemacht:

- I. Einrücken in das Mitteilungs- und Amtsblatt „Eibenstocker Tageblatt“ Nr. 13 vom 06. Juli 1994
- II. Anschlag in den Schaukästen vom 01. Juli 1994 bis 31. Juli 1994

und tritt somit am 01. Juli 1994 in Kraft.

Die Satzung wurde am 30. Juni 1994 der Rechtsaufsichtsbehörde gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 SächsGemO angezeigt.

Eibenstock, 30. Juni 1994



Uwe Staab
Bürgermeister

