

**Neufassung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung)
vom 23. November 2016**

Auf der Grundlage des

§ 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit

§ 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 18 Haushaltsbegleitgesetz 2015/2016 vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)

hat der Stadtrat folgende Neufassung der Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB und nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

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

1.1. im Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten

a) bei einseitiger Bebaubarkeit

- | | |
|--|--------------------|
| aa) bis zu 2 Vollgeschossen | bis zu 9 m Breite |
| bb) mit 3 oder bis zu 4 Vollgeschossen | bis zu 12 m Breite |
| cc) mit mehr als 4 Vollgeschossen | bis zu 13 m Breite |

b) bei beidseitiger Bebaubarkeit

- | | |
|--|--------------------|
| aa) bis zu 2 Vollgeschossen | bis zu 12 m Breite |
| bb) mit 3 oder bis zu 4 Vollgeschossen | bis zu 15 m Breite |
| cc) mit mehr als 4 Vollgeschossen | bis zu 18 m Breite |

Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der jeweils gültigen Fassung.

- 1.2. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten soweit unter 4. und 5. nicht abweichend geregelt
 - a) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 13 m Breite
 - b) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite

- 1.3. in Industriegebieten
 - a) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,50 m Breite
 - b) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite

- 1.4. in Kleinsiedlungs- und Feriengebieten
 - a) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite
 - b) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite

- 1.5. in Dauerkleingarten- und Wochenendhausgebieten bis zu einer Breite von 6 m,

2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Gehwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m,
3. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m,
4. für Parkflächen
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und III sind, bis zu einer Breite von 6 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen notwendig sind, zu 15 % aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen,
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und III sind, bis zu einer Breite von 6 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen notwendig sind, zu 15 % aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen,

6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind. Art und Umfang der Beiträge für Immissionsschutzanlagen kann die Stadt durch ergänzende Satzungen regeln.
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. I unterschiedliche Gebiete nach Nr. 1 bis 5 erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten reicht sich die Bestimmung der Gebietsart nach Abs. 1 Nr. I nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendehammers auf das Andert-halb-fache, mindestens aber um 8 m. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (4) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Aufwand

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

§ 5 Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

- (1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsbereich.
- (2) Als Grundstücksfläche i.S.d. Absatz 1 gilt bei Grundstücken
1. innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann,
 2. außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 50 m dazu verlaufenden Linie,

- b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach § 5 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 oder 2 Buchstabe a) oder b), so fällt die Linie mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung zusammen. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

- (3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht.

1. Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
2. Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, beträgt der Nutzungsfaktor 0,5 der Grundstücksfläche.
3. Bei Grundstücken, die einer der baulichen und gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Wochenendhausgebiete, Dauerkleingärten), beträgt der Nutzungsfaktor 0,5 der Grundstücksfläche.
4. Bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, beträgt der Nutzungsfaktor 0,5 der Grundstücksfläche.

- (4) Als Zahl der Vollgeschosse gilt bei Grundstücken

1. die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen
 - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
 - b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, die durch 2,8 geteilte Gebäudehöhe (Traufhöhe), wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,
 - c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 2,8 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,
 - d) auf denen nur Garagen und Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss,
 - e) als Kleinsiedlungsgebiete, Wochenendhausgebiete oder Gemeinbedarfsfläche ohne Festsetzung einer Geschoszahl ausgewiesen sind oder eine sonstige

Nutzung (z.B. Friedhöfe, Grundstücke, auf denen Kirchen stehen, Dauerkleingärten) festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,

- f) für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss oder
- g) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, die nach der näheren Umgebung zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgelegte Zahl der Vollgeschosse vorhanden, zugelassen oder genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).

2. die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, wenn sie
 - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, mindestens jedoch die Zahl der nach der näheren Umgebung zulässigen Vollgeschosse,
 - b) unbebaut sind, die Zahl der nach der näheren Umgebung zulässigen Vollgeschosse,
 - c) auf denen nur Garagen und Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss oder
 - d) als Kleinsiedlungsgebiete, Wochenendhausgebiete oder Gemeinbedarfsfläche ohne Festsetzung einer Geschosshöhe ausgewiesen sind oder eine sonstige Nutzung (z.B. Friedhöfe, Grundstücke, auf denen Kirchen stehen, Dauerkleingärten) festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss.

Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S.d. SächsBO.

- (5) Bei Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die im Absatz 3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:
 - a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongresse;
 - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in Abs. 5 a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
 - c) bei Grundstücken außerhalb der unter Abs. 5 a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Grundstücke mit

Büro-, Verwaltungs-, Handels-, Post-, Bahngebäuden, Krankenhaus-, Schul-, Hochschul- und Universitätsgebäuden), wenn diese Nutzung mehr als ein Drittel der vorhandenen Geschossfläche übersteigt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

§ 6 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Eckgrundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Stadt stehende Erschließungsanlagen i.S. von § 2 erschlossen werden, wird die nach den § 5 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstückes bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils zur Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel, durch vier und mehrere Erschließungsanlagen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrunde gelegt.
- (2) Bei übergroßen Eckgrundstücken ist die Eckermäßigung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls auf eine Teilfläche zu begrenzen.
- (3) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs. 1 entsprechend, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50 Meter beträgt.
- (4) Die Vergünstigungsregelungen nach Abs. 1, 2 und 3 gelten nicht bei Grundstücken im Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden.

§ 7 Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
 - a) Grunderwerb,
 - b) Freilegung,
 - c) Fahrbahnen,
 - d) Radwege,
 - e) Gehwege,
 - f) unselbstständige Parkflächen,
 - g) unselbstständige Grünanlagen,
 - h) Mischflächen,
 - i) Entwässerungseinrichtungen und
 - j) Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung beschließt der Stadtrat.

- (2) Mischflächen im Sinne von Punkt h) sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Punkten c) bis g) genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn die flächenmäßigen Bestandteile 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 oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b) Unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder 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) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Ist die Herstellung der Erschließungsanlagen mit Grunderwerb verbunden, so ist dieser nicht Merkmal der endgültigen Herstellung.

§ 9 Vorausleistungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 10 Ablösung von Erschließungsbeiträgen

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösebeitrag bestimmt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach der Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 15.08.2001 außer Kraft.

Markkleeberg, 24. November 2016

.....
Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Dienstsiegel