

## Erschließungsbeitragsatzung

### Präambel

Aufgrund von §132 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 ( BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I. S. 2049) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21.04.1993 (GVBl. S. 301, ber. GVBl. S. 445) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.12.1996 (GVBl. S. 531), hat der Stadtrat der Stadt Ostritz in seiner Sitzung am 16.10.1997 folgende

### **Erschließungsbeitragsatzung**

geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 17.06.2004, beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Stadt Ostritz 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

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in Ostritz bis zu einer Breite (für Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Schrammborde mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4 a und 5 a) von

1.1	Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6 m
1.2.	Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten, bei nur einseitiger Bebaubarkeit	10 m 7 m
1.3.1.	Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten, bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14 m 8 m
1.4.	Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	18 m 12,5 m
1.5.	Industriegebieten, bei nur einseitiger Bebaubarkeit	20 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. 5a) von 5 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. 4a und 5a) von 21 m

4. für Parkflächen

- a) die Bestandteile der in der Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, bis zu einer Breite von 6 m
- b) soweit sie nicht Bestandteile der in den Nr. 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 finden Anwendung:

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
    - a) die Bestandteile der in den Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, mit einer weiteren Breite von 6 m
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 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 finden Anwendung
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich in Abs. 1 Nr. 1 , 3 , 4a und 5a 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 Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Grundflächen sowie der Wert der von der Gemeinde 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 die in der Baulast der Gemeinde stehenden Teile der Ortsdurchfahrten einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecken 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 Gemeinde 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 Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde 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 Bebauungsplans die Fläche, die unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 1 SächsKAG der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
2. bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die Fläche, die unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 1 SächsKAG der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes.

Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrelevante) Nutzung über die Grenze hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

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

## **§ 6**

### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Nutzungsflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstückes ergibt sich durch die 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 darüberhinaus die Regelung des § 13.
- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung

1. in den Fällen des § 10 Abs. 2	0,2
2. in den Fällen des § 10 Abs. 3 und § 11 Abs. 3	0,5
3. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,0
4. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,5
5. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	2,0
6. bei viergeschossiger Bebaubarkeit	2,5
7. bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit	3,0
8. bei sechsgeschossiger Bebaubarkeit	3,5
9. für jedes weitere, über das sechste Geschoss hinausgehende Geschoss eine Erhöhung um	0,5

## **§ 7**

### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschößzahl festsetzt**

- (1) Als Geschößzahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1, die nicht als Wohn- und Büroräume genutzt werden, die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschößzahl des Bauwerks die Baumasse geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5; mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschößzahl. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

## **§ 8**

### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festgesetzt**

- (1) Weist der Bebauungsplan statt einer Geschößzahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschößzahl die Baumasse 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 Geschößzahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmalige 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 Geschößzahl oder Baumassenzahl, sondern durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, so gilt als Geschößzahl
  - a) bei Festsetzung der max. 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 zeitgleich eine Dachneigung von mindestens 30° festgesetzt ist.
  - b) bei Festsetzung der max. Gebäudehöhe die festgesetzte max. 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 Geschößzahl 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. der SächsBO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7, 8 und 9 finden keine Anwendung.
- (2) Auf Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken 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, 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 oder nur Nebenanlagen zur Versorgung der Baubetriebe z.B. Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abteilung von Abwasser errichtet werden dürfen.

## **§ 11**

### **Ermittlung des Nutzungsmaßstabes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzung i. S. der §§ 7 bis 10 bestehen**

- (1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 bis 10 entsprechende Festsetzung enthält, ist
  1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der SächsBO. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.
- (2) Bei Grundstücken mit Gebäude ohne ein Vollgeschöß i. S. der SächsBO ergibt sich die Geschößzahl durch 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. § 10 Abs. 3 bebaut sind.

## **§ 12**

### **Artzuschlag**

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in einer entsprechend § 7 Abs. 2 vergleichbaren Weise genutzten 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**

Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 bis 12 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstückes bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils die Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel, durch vier und mehr Erschließungsanlagen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrundegelegt.

## **§ 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 Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Mischverkehrsflächen (z.B. kombinierte Geh- und Radwege, Verkehrsflächen in verkehrsberuhigten Straßen)

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 Gemeinde 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. Unselbständige und selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b) 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; sie kann darüber hinaus auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) auf tragfähigem Unterbau bestehen,
3. Unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
4. Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Ziffer 1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Ziffer 2 und 3 gestaltet sind.

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

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

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

## **§ 16 Vorausleistungen**

Die Gemeinde 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 zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

## **§ 17 Ablösung des Erschließungsbeitrags**

Der Beitrag 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 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragsatzung vom 12.06.1992, zuletzt geändert durch Satzung vom 21.06. 1996 außer Kraft.

Ostritz, den 17.10.1997  
Vallentin, Bürgermeister

### **Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)**

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zustandegekommen sind, ein Jahr nach Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustandegekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
  - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder
  - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach den Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.