Ortsrecht
der Stadt Ehrenfriedersdorf

Satzung zur Erhebung des Erschließungsbeitrages

§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Ehrenfriedersdorf 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 Ausbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in Ehrenfriedersdorf bis zu einer Breite (für Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Borde mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4 a und 5 a) von

1.1. Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6 m
1.2. Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten	10 m
- bei nur einseitiger Bebaubarkeit	7 m
1.3. Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten	14 m
- bei nur einseitiger Bebauung	8 m
1.4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten	18 m
- bei nur einseitiger Bebauung	12 m
1.5. Industriegebieten	20 m
- bei nur einseitiger Bebauung	14 m

2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbahren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5 a) von 5 m

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

4. für Parkflächen
   a) die Bestandteile der in den Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, bis zu einer Breite von 6 m
   b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb 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, bis zu einer weiteren Breite von 6 m
   b) soweit sie nicht Bestandteile 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 findet Anwendung

6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind, bis zu einer Breite von 20 m

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 3, 4a 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 Größe 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 Grundfläche sowie der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
2. die Freilegung der Grundfläche,
3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. der Einrichtung 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 Stadt 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 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, 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 Fläche 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 zugrundezulegen ist,

2. bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. 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 Grundstücks 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 10) und Art (§ 11) berücksichtigt.
Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüberhinaus die Regelung des § 12.

(3) Der Nutzungsfaktor beträgt entspr. dem Maß der Nutzung

1. in den Fällen des § 9 Abs. 2	0,50
2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,00
3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,50
5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75
6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,00

§ 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 zugrundezulegen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

(2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschoßzahl des Bauwerkes die Baumasse 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 Baumasse geteilt durch 3,5.

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 nochmalige Teilung des Ergebnisses durch 3,5.
Bruchzahlen werden bei (1) und (2) auf die nächstfolgende volle Zahl gerundet.

§ 9
Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten

(1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoß zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschoßzahl anzusetzen.
Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen im Sinne der BauNVO auch Untergeschosse in Garagen und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.

(2) Auf Gemeinbedarf- oder 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 0,5 angewandt.
Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.

(3) Beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7, 8 und § 9 Abs. 1 und 2 nicht erfaßt sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete z. B. mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser errichtet werden dürfen.

§ 10
Ermittlung des Nutzungsmaßstabes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen im Sinne der §§ 7 bis 9 bestehen

(1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 bis 9 entsprechende Festsetzungen 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. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der BauNVO.
   § 7 Abs. 2 gilt entsprechend

(2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoß im Sinne der BauNVO ergibt sich die Geschoßzahl durch Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 7 Abs. 2

(3) Abweichend von Abs. 1 und 2 finden die Regelungen der § 9 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,

1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
2. die als Gemeinbedarf- oder Grünflächengrundstücke § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt oder
3. nur mit Nebenanlagen im Sinne § 9 Abs. 3 bebaut sind.

§ 11
Artzuschlag

(1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in einer entspr. § 7 Abs. 2 vergleichbaren weiter genutzte Grundstücke in allen übrigen Gebieten, sind die im § 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 im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 und 6.
Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 fallenden Grundstücke.

§ 12
Mehrfach erschlossene Grundstücke

Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartig voll in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1- 6 erschlossen werden (z. B. Eckgrundstück, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 bis 11 ermittelte Nutzungsfläche der Grundstücke bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen, jeweils zur Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel, durch vier und mehr Erschließungsanlagen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrundegelegt.

§ 13
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 Beleuchtungseinrichtungen
8. 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.

§ 14
Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

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

1. eine Pflasterung, einen Plattenbelag, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
2. entwässert werden,
3. beleuchtet werden.

Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg oder Parkfläche (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 a) oder Grünanlagen (§ 5 Abs. 1 Nr. 5 a) vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn un gegebenenfalls gegeneinander haben und - Gehwege, Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nr. 1 ausgebaut sind, - Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

(2) 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 ausgebaut sind.

(3) Selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4b) sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 ausgebaut sind.

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

(5) Selbständige Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6) sind endgültig hergestellt, wenn sie als Lärmschutzwälle oder -wände entsprechend dem Ausbauprogramm hergestellt sind.

(6) Die Stadt 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.

§ 15
Vorausleistungen

Die Stadt erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht im vollen 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.

§ 16
Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

§ 17
Inkrafttreten

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

§ 18
Teilunwirksamkeit

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) oder aufgrund der SächsGemO beim Zustandekommen der Satzung werden nach § 4 Abs. 4 SächsGemO i.V.m. § 131 Abs. 4 SächsGemO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung dieses Hinweises gegenüber der Gemeinde, unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gemacht worden ist.

Ehrenfriedersdorf, 13.07.1998

Uhlig
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Erschließungsbeitragssatzung wurde im Amtsblatt der Stadt Ehrenfriedersdorf öffentlich bekanntgegeben. (Monat September 1998) Erscheinungstag 01.09.1998.
Ehrenfriedersdorf, 03. 09. 1998

Uhlig
Bürgermeister

Stadt Ehrenfriedersdorf
Bürgermeister