

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Lugau

Der Stadtrat der Stadt Lugau hat auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (Sächs.GVBl. S. 55) und des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902) in seiner Sitzung am 23. Juni 2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Lugau erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach Maßgabe der §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1. Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand,
 - 1.1 für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in
 - 1.1.1 Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten
 - 1.1.1.1 bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite
 - 1.1.1.2 bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite
 - 1.1.2 Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten, soweit unter 1.1.3 und 1.1.4 nicht abweichend geregelt ist
 - 1.1.2.1 bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite
 - 1.1.2.2 bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,50 m Breite
 - 1.1.3 Industriegebieten
 - 1.1.3.1 bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite
 - 1.1.3.2 bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,50 m Breite
 - 1.1.4 Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
 - 1.1.4.1 bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite
 - 1.1.4.2 bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite
 - 1.1.5 Dauerkleingartengeländen und Wochenendhausgebieten bis zu 6 m Breite
 - 1.2 für die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m
 - 1.3 für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Gesamtbreite von 21 m
 - 1.4 für Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
 - 1.4.1 die Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von § 2 Abs. 1.1 und 1.3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m
 - 1.4.2 soweit sie nicht Bestandteil der im § 2 Abs. 1.1 und 1.3 genannten Verkehrsanlagen aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen. § 6 Abs. 1.2 findet Anwendung.

- 1.5 Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- 1.5.1 die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1.1 bis 1.3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m
- 1.5.2 soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1.1 bis 1.3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen. § 6 Abs. 1.2 findet Anwendung.
- 1.6 für Immissionsschutzanlagen
2. Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für:
 - a) den Erwerb der Grundflächen,
 - b) die Freilegung der Grundflächen,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie die notwendigen Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - e) die Radwege,
 - f) die Bürgersteige,
 - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlage,
 - i) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - j) die Übernahme der Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
3. Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
4. Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1.1 unterschiedliche Gebiete erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gemäß Abs. 1.1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
5. Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1.1 bis 1.3 und 1.5.1 angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

§ 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 oder diesem Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, (Erschließungs- einheit) ermitteln.
3. Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1.2), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1.3), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1.4.2), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1.5.2) und für Immissionsschutzanlagen (§ 9) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen zu denen sie von der Erschließung her gehören, hinzugerechnet.

Das Verfahren nach Abs. 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 5) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen, von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4

Anteil der Stadt Lugau am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- 1.1 Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteiles der Stadt (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§ 6 Abs. 2) und Art (§ 6 Abs. 3) berücksichtigt.
- 1.2 Als Grundstücksfläche gilt:
- 1.2.1 bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zu Grunde zulegen ist
- 1.2.2 wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m gemessen von der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage (der erschließenden Straße, des erschließenden Weges oder Platzes) zugewandt ist.
Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung 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.
- 2.1 Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:
- | | | |
|-------|--|------|
| 2.1.1 | bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist | 1 |
| 2.1.2 | bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,25 |
| 2.1.3 | bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,5 |
| 2.1.4 | bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 1,75 |
| 2.1.5 | bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 2 |
- 2.2 Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchst- zulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschossezahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8.

Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S. der BauNVO sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.

- 2.3 Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zu Grunde zu legen.
- 2.4 Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschoszahl anzusetzen.
- 2.5 Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände) werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt.
- 2.6 In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Hinzugerechnet werden Geschosse nach § 6 Abs. 2.3. Bei Gemeinbedarf- und Grünflächengrundstücken gilt § 6 Abs 2.5 entsprechend.
- 2.7 Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
- 2.7.1 Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblichen Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzt werden, die in § 6 Abs. 2.1.1 bis 2.1.5 genannten Nutzungsfaktoren um 50 v. H. zu erhöhen. Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1.5.2.
- 3.1 Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage i.S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- 3.2 Dies gilt nicht:
 - 3.2.1 wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird, und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaligen Herstellung weder nach dem geltenden Recht, noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden.
 - 3.2.2 für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden.
 - 3.2.3 soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.
- 3.3 Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsaufwand kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahnen (auch Richtungsfahrbahn),
4. die Radwege, einzeln oder zusammen,
5. die Gehwege,
6. die Sammelstraßen,
7. die Grünanlagen,
8. die Parkflächen,
9. die Beleuchtungsanlagen,
10. die Entwässerungsanlagen.

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt im Einzelfall.

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

1. Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie nachstehende Merkmale aufweisen:
 - 1.1 eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem dazu technisch notwendigen Unterbau
 - 1.2 Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation
 - 1.3 Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig
 - 1.4 Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße
2. Bürgersteige und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem dazu technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
3. Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
4. Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Stadt das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.
5. Die Stadt stellt die endgültige Herstellung der einzelnen Erschließungsanlage, des bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage oder der zusammengefassten Erschließungsanlage fest.

§ 9 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Merkmale der endgültigen Herstellung von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10 Vorauszahlungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht im vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen erheben.

1. bis zu einer angemessenen sich am tatsächlichen Aufwand orientierenden Höhe, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist.
2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im ganzen vor der Entstehung einer sachlichen Erschließungsbeitragspflicht abgelöst werden (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbeitrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

§ 12 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 22. Mai 1991 außer Kraft.

Lugau, den 24. Juni 2003

Unfried
Bürgermeister