

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Hainichen

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21. April 1993 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 55, 159), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Juni 2006 (SächsGVBl. S. 151) sowie § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818) hat der Stadtrat der Stadt Hainichen am 05. 03. 1997 folgende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Hainichen, zuletzt geändert durch die Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Hainichen vom 14. November 2007, beschlossen.

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Hainichen erhebt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB und 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 | 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 | 6,0 m |
| 1.2. | Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 10,0 m
7,0 m |
| 1.3. | Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen
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 Verkehrs-
anlagen 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 und 5 a) von | 21,0 m, |
| 4. | für Parkflächen | |
| a) | die Bestandteile der in den Nummern 1 und 3 genannten
Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von | 6,0 m |

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 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 Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 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.
- (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 8,0 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 Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung
 2. die Freilegung der Grundflächen
 3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen
 4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

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

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand 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 Einheit bilden, ermittelt und abge-

rechnet, 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 40,0 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige 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.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Nutzungsflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstückes ergibt sich durch Vervielfältigung seiner Grundstücksfläche mit dem Nutzungsfaktor.
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.
- (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 viergeschossiger Bebaubarkeit	2,5
5.	bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit	3,0
6.	für jedes weitere über das 5. Geschoss hinausgehende Geschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um je	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 zugrundegelegt. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1, die nicht als Wohn- oder Büroräume genutzt werden, die Höhe von 3,5 m, gilt als Geschößzahl die Baumasse des Bauwerkes 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 festsetzt

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

- (2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei der 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 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 Grad festgesetzt ist,
 - b) bei Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geteilt durch 3,5,
 - c) Bruchzahlen werden auf die nächste 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 im Sinne 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 und 9 und Abs. 1 und 2 nicht erfaßt sind (z.B. Lagerplätze) gilt der 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 vorhandene Geschößzahl maßgebend. Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der SächsBO; § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.
- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoß im Sinne der SächsBO ergibt sich die Geschößzahl 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 im Sinne des § 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 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 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 Stadt stehenden Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 1 – 5 erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach §§ 6 – 12 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstückes bei einer Erschließung durch mehrere Erschließungsanlagen jeweils zu 2/3 zugrunde gelegt.

§ 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 Grünflächen,
8. die Mischflächen (z.B. kombinierte Geh- und Radwege, Verkehrsflächen in verkehrsberuhigten Straßen),
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Entwässerung,

gesondert erhoben werden 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.

§ 15 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze 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 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 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

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemißt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelten Erschließungsbeitrages.
- (2) Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 18 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 24.03.1997 in Kraft.