

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 7. Februar 2000

- Erschließungsbeitragssatzung -

LESEFASSUNG

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Riesa erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 127 ff.) sowie nach Maßgaben 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, Schrammborde
mit Ausnahme der Bestandteile nach den Nummern 4 a und 5a) 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 Bebaubarkeit 8 m;
 - 1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten 18 m;
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 12,5 m;
 - 1.5 Industriegebieten 20 m;
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 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 Nummer 5 a) 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 Nummern 4a und 5a) von 21 m;

4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteile der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 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 Bestandteile der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m;
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber auch 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 Nummern 1, 3, 4 a und 5a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, die Maße in den Nummern 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 Verkehrs-anlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nummern 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 Grundstücksflächen 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 die Entwässerung und Beleuchtung,
 4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Gemeinde stehende 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 Erschließungsaufwands

- (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 Stadt Riesa am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt Riesa trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

§ 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 Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zu Grunde zu legen 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 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) 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 Erschließungsaufwands

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Nutzungsflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor.
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwands wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 7 bis 11) und Art (§ 12) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 13.
- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung
 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,0
 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25
 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,50
 4. bei viergeschossiger Bebaubarkeit 1,75
 5. bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit 2,0
 6. bei sechsgeschossiger Bebaubarkeit 2,25.

Der Nutzungsfaktor ist pro weiteres Vollgeschoss um jeweils 0,25 zu erhöhen.

§ 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 zu Grunde zu legen. 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, so gilt als Geschosszahl die Baumasse des Bauwerks 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 Geschoszahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl gerundet.
- (2) Ist eine größere als die nach Absatz 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschoszahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl gerundet.

§ 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 Geschoszahl oder Baumassenzahl, sondern durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, so gilt als Geschoszahl
 - a) bei Festsetzung der maximalen Wandhöhe das festgesetzte Höchstmaß der Wandhöhe entsprechend der Definition des § 6 Abs. 4 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,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 Absatz 1 in eine Geschoszahl 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 auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur in einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.

- B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, 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 errichtet werden dürfen.

§ 11

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

- (1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 bis 10 entsprechende Festsetzungen enthält, ist bei bebauten und unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl vorhanden, so ist diese zu Grunde 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 Geschoszahl 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 von § 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 (§ 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 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 im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 bis 12 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstücks bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils zur Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel, durch vier und mehr Erschließungsanlagen mit dementsprechend ermittelten Bruchteil zu Grunde 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 Mischverkehrsflächen (z. B. kombinierte Geh- und Radwege, Verkehrsflächen in verkehrsberuhigten Straßen),
9. die Beleuchtungseinrichtungen und
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 Gemeinde im Einzelfall.

§ 15

Entstehen der sachlichen Beitragspflichten (§ 133 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch)

Die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen sind:

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

1. entwässert werden,
2. beleuchtet werden und
3. der Grunderwerb durchgeführt und abgeschlossen ist.

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. unselbstständige und selbstständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4b) 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. unselbstständige 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) Selbstständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) 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 Erschließungsanlagen insgesamt bzw. die entsprechenden Teileinrichtungen noch nicht endgültig hergestellt sind.

§ 16
Vorausleistungen

Die Gemeinde erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht in vollem Umfang entstanden sind, Vorausleistungen

1. bis zu einer Höhe von 70 v. H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist,
2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

§ 17
Ablösung des Erschließungsbeitrags

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 4 Satz 5 Baugesetzbuch bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 18
In-Kraft-Treten

	Änderung	Beschluss Stadtrat	Ausfertigung	Bekanntmachung vom	In Kraft getreten am
<i>Erschließungsbeitrags-satzung</i>		26.01.2000	07.02.2000	11.02.2000	12.02.2000