



Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Lauter-Bernsbach (Erschließungsbeitragssatzung - EBS)

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, hat der Stadtrat der Stadt Lauter-Bernsbach in seiner Sitzung am 09.02.2017 mit Beschluss-Nr. SR-2017/026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Lauter-Bernsbach erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB (§§ 127 ff. BauGB) 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 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, 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 8 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 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. 4 a und 5 a) von 21 m
 4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteile der in den Nr. 1 oder 3 genannten Verkehrsanlagen sind (unselbständige Parkflächen), bis zu einer weiteren Breite von 6 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Verkehrsflächen), 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 Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer 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 findet Anwendung,
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die 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 5 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 in der Baulast der Gemeinde stehende Teile der Ortsdurchfahrt 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

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.

Als Grundstücksfläche gilt

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes bzw. einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zu Grunde zu legen ist,
2. bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan bzw. eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB 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 Grundstückes. 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 Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Die Nutzungsfläche eines Grundstückes ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor (Absatz 3).
- (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 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 | 1,5; |
| 3. | bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 2,0; |
| 4. | bei viergeschossiger Bebaubarkeit | 2,5; |
| 5. | bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 3,0; |
| 6. | bei sechsgeschossiger Bebaubarkeit | 3,5; |
| 7. | für jedes weitere, über das sechste Geschoss
hinausgehende Geschoss eine Erhöhung um | je 0,5. |
- (4) Gelten für ein Grundstück unterschiedliche Nutzungsfaktoren, so ist der jeweils höchste Nutzungsfaktor maßgebend.

§ 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 von § 90 Abs. 2 Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186)),
- (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 kleiner als 0,5 werden auf die vorhergehende volle Zahl abgerundet; Bruchzahlen ab 0,5 werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (3) Sind in einem Bebauungsplan über die bauliche Nutzung eines Grundstückes mehrere Festsetzungen (Geschosszahl, Gebäudehöhe, Baumassenzahl) enthalten, so ist die Geschosszahl vor der Gebäudehöhe und diese vor der Baumassenzahl maßgebend.

§ 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 Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen kleiner als 0,5 werden auf die vorhergehende volle Zahl abgerundet; Bruchzahlen ab 0,5 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 Geschosszahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5. Bruchzahlen kleiner als 0,5 werden auf die vorhergehende volle Zahl abgerundet; Bruchzahlen ab 0,5 werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (3) § 7 Absatz 3 ist anzuwenden.

§ 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 Geschoss- oder Baumassenzahl, sondern durch die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, so gilt als Geschosszahl
 - a) bei Festsetzung der maximalen Wandhöhe das festgesetzte Höchstmaß der Wandhöhe baulicher Anlagen 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° festgesetzt ist.
 - b) bei Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geteilt durch 3,5.

Bruchzahlen kleiner als 0,5 werden auf die vorhergehende volle Zahl abgerundet; Bruchzahlen ab 0,5 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 Geschosszahl umzurechnen.
- (3) § 7 Absatz 3 ist anzuwenden.

§ 10

Stellplätze, Garagen, Gemeinbedarfsflächen

- (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 zugrunde zu legen. 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 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 0,2 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 entsprechenden Festsetzungen enthält, ist bei bebauten und unbebauten aber bebaubaren Grundstücken (§ 34 BauGB) die Zahl der zulässigen Geschosse maßgebend. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S.d. SächsBO. Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosszahl

vorhanden, ist die höchste Zahl der Vollgeschosse maßgebend. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss im Sinne der SächsBO ergibt sich die Geschosshöhe 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 i. S. § 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 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 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 Grundstückes bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils zur Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen zu einem Drittel, durch vier und mehr Erschließungsanlagen mit dem entsprechend 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 Grünanlagen,
8. die Mischverkehrsflächen (z.B. kombinierte Geh- und Radwege, Verkehrsflächen in verkehrsberuhigten Straßen),

9. die Beleuchtungseinrichtungen,
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

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

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

1. sie entwässert werden,
2. sie beleuchtet werden,
3. ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen.

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) 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 Nr. 1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Nr. 2 und 3 gestaltet sind.

(3) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 2 sowie Sammelstraßen i. S. 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 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 Erschließungsbeitrages

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

§18 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die und die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Lauter vom 25.01.1995 (Bekanntmachung vom 04.02.1995) und die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Bernsbach vom 19.07.2007 (Bekanntmachung vom 29.08.2007) außer Kraft.

Lauter-Bernsbach, 10.02.2017

Kunzmann
Bürgermeister

Siegel