

Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
- Erschließungsbeitragssatzung -

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen (SächsGemO) vom 21. April 1993 (GVBl. S. 30 I ff., ber. S. 445), zuletzt geändert am 15. Juli 1994 (GVBl. S. 1432), hat der Stadtrat der Stadt Niesky am 12. Juni 1995 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Niesky erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches 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 den Gemarkungen der Stadt Niesky, einschließlich der dazugehörigen Ortsteile, außer für überregionale und Bundesstraßen sowie Landes- und Kreisstraßen bis zu einer Breite (für Fahrbahn, Radwege, Gehwege, Schutz- und Randstreifen mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4 a, 5 a) von
 - a) Kleingarten- und Wochenendhausgebieten 6 m,
 - b) Kleinsiedlungs- und Ferienhausgebieten 10 m,
bei einer nur einseitigen Bebaubarkeit 7 m,
 - c) Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten,
besonderen Wohngebieten und Mischgebieten 14 m,
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 7m,
 - d) Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten 18 m,
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 12,5 m,
 - e) 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 (zum Beispiel Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 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 Nr. 4a, 5a) von 21 m,
4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteile der in Nr. 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 Abrechnungsgebiets, § 5 (1) findet Anwendung;

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - 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 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 finden Anwendung.
- (2) Endet eine Verkehrslage 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 Andert-halb-fache, 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 ande-ren Verkehrsanlagen.
Erschließt eine Verkehrsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nr. 1.a) bis e) angegebene Breite.
- (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 Grundfläche,
 3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
 4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen. Der Er-schließungsaufwand umfaßt auch die Kosten für in der Baulast der Gemeinde ste-hende 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 für die Erschließungsanlagen gemäß § 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 Erschlie-ßungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder die-sen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Ein-heit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde 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 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 35 m von der Erschließungsanlage oder von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsrechtlich 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 zu Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde nach § 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 1,5
 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 2,0
 4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 2,5
 5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 3,0

§ 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 zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).
- (2) Überschreiten Geschosse nach Absatz 1, die nicht als Wohn- oder Büroräume genutzt werden, die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl die Baumasse des Bauwerkes geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5; mindestens jedoch die nach Absatz 1 maßgebende Geschosszahl; Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

§ 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 werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
- (2) Ist im Einzelfall eine größere als die nach Absatz 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5; Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

§ 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 Geschosszahl, sondern durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, so gilt als Geschosszahl
 - a) bei Festsetzung der max. Wandhöhe das festgesetzte Höchstmaß der Wandhöhe entsprechend der Definition des § 6 Absatz 4 Sächsische Bauordnung geteilt durch 3,5; zuzüglich eines weiteren Geschosses, wenn gleichzeitig eine Dachneigung von mindestens 30° festgesetzt ist,
 - b) bei Festsetzung der max. Gebäudehöhe die festgesetzte max. Gebäudehöhe geteilt durch 3,5,
 - c) Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
- (2) Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gemäß Absatz 1 in eine Geschosszahl 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 Sächsischen Bauordnung 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 unterordneten 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 Absatz 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 die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Sächsischen Bauordnung; § 7 Absatz 2 gilt entsprechend.
- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss im Sinne der Sächsischen Bauordnung ergibt sich die Geschoszahl aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend des § 7 Absatz 2 dieser Satzung.
- (3) Abweichend von Absatz 1 und 2 finden die Regelungen des § 10 für die Grundstücke entsprechend Anwendung,
 1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
 2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke § 10 Absatz 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt oder
 3. nur mit Nebenanlagen im Sinne des § 10 Absatz 3 bebaut sind.

§ 12

Artzuschlag

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen sowie überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzte Grundstücke in allen übrigen Gebieten, sind die in § 6 Absatz 3 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (nach § 5) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.
- (2) Absatz 1 gilt bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Absatz 1 Nr. 5 b). Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 10 Absatz 2 fallenden Grundstücke.

§ 13

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Absatz 1 Nr. 1 - 6 erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 – 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 dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrunde gelegt.
- (2) Bei der Anwendung des Absatzes 1 werden auch Erschließungsanlagen berücksichtigt, deren endgültige Herstellung innerhalb von 4 Jahren zu erwarten ist.
- (3) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren,
 - a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
 - b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
 - c) für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,
 - d) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 (2) Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

§ 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 verkehrsberuhigenden 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

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

1. deren Fläche im Eigentum der Gemeinde steht,
2. sie entwässert werden,
3. sie beleuchtet werden.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der in Absatz 1 genannten Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

1. die 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 Absatz 1 Nr. 4 b) 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 Absatz 1 Nr. 2 sowie Sammelstraßen im Sinne von § 2 Absatz 1 Nr. 3 sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Absatz 1 und 2 ausgebaut sind.

(4) Selbstständige Grünanlagen (§ 2 Absatz 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 kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen erheben

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 einem Grundstück genehmigt wird.

§ 17
Ablösung des Erschließungsbeitrags

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

§ 18
In-Kraft-Treten

- (1) Die Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) oder auf Grund der SächsGemO beim zustande kommen dieser Satzung wird nach § 4 Absatz 4 der SächsGemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Niesky geltend gemacht worden ist.

Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Ausfertigung der Satzung, die Öffentlichkeit der Satzung, der Genehmigung oder der Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Niesky, den 13. Juni 1995

Rückert
Bürgermeister