

Stadt Oelsnitz (Vogtl)

## **Satzung**

### **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. I S 2253) in Verbindung mit dem Investitionserleichterungs-Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466) und § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung vom 21.04.1993 (SächsGVB1 Nr. 18/1993 S. 301) erlässt die Stadt Oelsnitz (Vogtl) folgende Satzung:

#### **§ 1**

##### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

#### **§ 2**

##### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten, an denen eine Bebauung zulässig ist
  - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15,0 m  
wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 11,0 m  
wenn sie einseitig anbaubar sind
  - b) bis zu 3 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 17,5 m  
wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13,0 m  
wenn sie einseitig anbaubar sind,

- c) von mehr als 3 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 23,0 m  
wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 15,5 m  
wenn sie einseitig anbaubar sind,
2. Straßen, Wege und Plätze in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit einer Breite bis zu 25,0 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig und mit einer Breite bis zu 16,5 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,
3. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 6,00 m,
4. die nicht zum Anbau bestimmten, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 18,00 m,
5. Parkflächen
- a) Die Bestandteil einer Verkehrsanlage gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind bis zu einer Breite von 10,0 m,
- b) Die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen) bis zu 15 v.H. der Fläche der erschlossenen Grundstücke,
6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
- a) die Bestandteil von Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer Breite von 6,0 m
- b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 v.H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Ergibt die zulässige bzw. tatsächliche Bebauung eine unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse, ist bei der Berechnung nach Abs. 1 Nr. 1 die Mehrheit der gleichartigen nutzbaren bzw. genutzten Flächen der erschlossenen Grundstücke maßgeblich. Die gilt auch für die Einordnung in Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2, wenn die Erschließungsanlage nicht nur die Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten dient.

- (3) Die in Abs. 1 Nr. 1-4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt , indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird.
- (4) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage um die Hälfte , mindestens aber um 8,0 m.
- (5) Beitragsfähig ist ebenfalls der Erschließungsaufwand für die Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Art, Umfang und Herstellungsmerkmale dieser Anlagen, sowie die Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes werden durch besondere Satzung im Einzelfall geregelt.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelnen Erschließungsanlagen ermittelt. Die Stadt kann abweichend davon den beitragsfähigen Erschließungsaufwand 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**

#### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Fläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

- (2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen, die Fläche, die der Ermittlung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist; öffentlich-rechtliche Beschränkungen sind zu berücksichtigen.
- (3) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die für die Ermittlung der Fläche nach Abs. 2 erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, gilt folgendes:  
Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt die tatsächliche Fläche des Grundstücks bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des erschlossenen Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über die 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 außer Betracht. Die Tiefenbegrenzungslinie wird jeweils parallel zur Straßengrenze gezogen.
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die nach Abs. 2 bzw. 3 ermittelte Fläche vervielfacht mit
- a) 1,0 bei einem Vollgeschoss
  - b) 1,25 bei zwei Vollgeschossen
  - c) 1,5 bei drei Vollgeschossen
  - d) 1,75 bei vier und fünf Vollgeschossen
  - e) 2,0 bei sechs und mehr Vollgeschossen
  - f) 0,5 bei Friedhöfen, Sportplätzen, Freibädern, Dauerkleingartenanlagen oder sonstigen Anlagen und Grundstücken für den Gemeinbedarf, die nach ihrer Zweckbestimmung nur in einer Ebene genutzt werden können.
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgelegt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
  - b) Sind nur Baumassezahlen festgelegt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassezahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassezahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.
- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassezahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
- a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

- b) Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
  - c) Bei Grundstücken, auf denen keine oder nur eine Bebauung mit Nebenanlagen i. S. des § 14 Baunutzungsverordnung zulässig ist gilt:  
Wenn eine gewerbliche Nutzung i. S. des Abs. 7 zulässig ist oder tatsächlich erfolgt oder wenn auf dem Grundstück Garagen, Stellplätze oder Einrichtungen der Strom-, Gas-, oder Wasserversorgung zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4-6 festgesetzten Faktoren um 50 v. H. erhöht:
- a) bei Grundstücken in der durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten;
  - b) bei Grundstücken, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstaben a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
  - c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebieten, wenn diese nach dem Verhältnis der Geschossfläche überwiegend gewerblich genutzt werden. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als gewerblich genutzte Geschossfläche. Gewerbliche Nutzung im Sinne des Gewerbe- und des Gewerbesteuerrechtes jede Nutzung, die einen Ziel- und Quellenverkehr beachtlichen Umfangs hervorruft und damit eine im Vergleich zur Wohnnutzung deutlich intensivere Inanspruchnahme der Anbaustraßen auslöst.
- (8) Abs. 7 gilt nicht für die durch selbstständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.
- (9) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage i. S. des § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Drittel anzusetzen.  
Dies gilt nicht,
- a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere zu deren erstmaligen Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Recht erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
  - b) für die in Abs. 7 bezeichneten Grundstücke.

Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für ein anderes erschlossenes Grundstück um mehr als 50 v. H. erhöht, ist die diese Grenze übersteigende Mehrbelastung auf die mehrfach erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

## § 6

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann selbstständig erhoben werden für

1. die Herstellungskosten
2. die Kosten für den Grunderwerb
3. die Kosten der Freilegung
4. die Kosten der Beleuchtungseinrichtungen
5. die Kosten der Straßenentwässerung

Dabei können die Kosten nach Nr. 1 und 2 weiter aufgespalten werden in Fahrbahn, Radwege, unselbstständige Parkflächen, unselbstständige Grünanlagen und Sammelstraßen. Eine Bindung an die Reihenfolge besteht nicht. Die Kostenspaltung wird von der Stadt festgesetzt.

## § 7

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn,
  - a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen oder eine Dienstbarkeit für diese Fläche erlangt hat
  - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen
  - c) sie eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen.
- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen oder eine Dienstbarkeit für diese Flächen erlangt hat und diese gärtnerisch gestaltet sind.

## § 8

### **Vorausleistungen**

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht im vollen Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zu einer Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

## § 9

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages, berechnet nach den zur Zeit der Ablösung geltenden Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung und des BauGB. Die Ablösung geschieht durch Vertrag, ein Rechtsanspruch besteht nicht. Ein Ablösungsvertrag darf erst abgeschlossen werden, wenn absehbar ist, wann mit dem Bau der Erschließungsanlage begonnen wird und die auszuführende Art und Weise der Erschließungsanlage festliegt, entweder durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan, Genehmigung nach § 125 Abs. 2 BauGB oder bereits durchgeführten Ausbau.

**§ 10**

**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt ab 06.06.1992 rückwirkend in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung außer Kraft.

Oelsnitz (Vogtl), den 16.12.1993

Möbius  
1. Bürgermeisterin