

# **Satzung**

## **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

### **(Erschließungsbeitragssatzung)**

**vom 21.06.2001**

Aufgrund von § 132 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) hat der Stadtrat der Stadt Lichtenstein am 21.06.2001 nachfolgende Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Stadt Lichtenstein erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 127 ff) 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 Nrn. 4a, 5a) von

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1.1 Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten  | 7,0 m            |
| 1.2 Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten<br>bei nur einseitiger Bebaubarkeit  | 10,0 m<br>8,0 m  |
| 1.3 Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten,<br>besonderen Wohngebieten und Mischgebieten<br>bei nur einseitiger Bebaubarkeit  | 14,0 m<br>8,0 m  |
| 1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten<br>bei nur einseitiger Bebaubarkeit   | 18,0 m<br>13,0 m |
| 1.5 Industriegebieten<br>bei nur einseitiger Bebaubarkeit  | 20,0 m<br>14,5 m |
| 2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen<br>mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb<br>der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite<br>(mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5a) 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 Nrn. 4a, 5a) 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 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;
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 3, 4a und 5a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, die Maße in den Nrn. 1 und 3 mindestens 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 Nrn. 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 einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung
  4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

5. Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die in der Baulast der Stadt stehenden Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- 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 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 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 Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde 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 50 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 Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Nutzungsflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstückes 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 viergeschossiger Bebaubarkeit 2,5
  5. bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit 3,0
  6. bei sechsgeschossiger Bebaubarkeit 3,5
  7. für jedes weitere, über das 6. Geschoss hinausgehende Geschoss eine Erhöhung um 0,5

## **§ 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 i. S. d. 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 die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

## **§ 8**

### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt**

- (1) Weist der Bebauungsplan anstatt einer Geschosszahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Ist 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 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 Geschosszahl oder Baumassenzahl, sondern durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, so gilt als Geschosszahl
  - 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 nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Ist im Einzelfall eine größere als 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 i. S. d. SächsBO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7, 8 und 9 finden keine Anwendung.
- (2) Auf Gemeinbedarfs- und 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, 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 nur Nebenanlagen zur Versorgung von Baugebieten und 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 vorhandenen Geschosse maßgebend. Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. d. SächsBO; § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.
- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i. S. 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 50 % 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 erschlossenen Grundstücke**

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen i. S. 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 dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrundegelegt. Vorhandene Erschließungsanlagen, für die kein Beitrag entstanden ist, werden nicht berücksichtigt.

- (2) 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 Abs. 2 Nr. 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 und 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. ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen,
  2. sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen

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 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. unselbständige Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind;
  4. Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Ziff. 1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Ziff. 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 ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und sie entsprechend Abs. 1 und 2 ausgebaut sind.
- (4) Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und 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 Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

**§ 18**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.07.1999 in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 23.03.1995 außer Kraft.

Lichtenstein, den 22.06.2001

Wolfgang Sedner  
Bürgermeister