

# Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des „Gesetzes zur Bewertung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes beim Zugewinnausgleich“ vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2324) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21.04.1993 (SächsGVBl. S. 301), zuletzt geändert durch das „Gesetz über kommunale Eigenbetriebe im Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 19.04.1994 (SächsGVBl. S. 773) hat der Stadtrat Radebeul in der Sitzung am 15. Juni 1995 folgende Satzung beschlossen:

## § 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

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

## § 2 Art und Umfang der Erschließung

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
  1. Straßen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in vergleichbaren Sondergebieten,
    - a) wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist, mit einer Breite bis zu 18 Metern,
    - b) wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist, mit einer Breite bis zu 13 Metern.
  2. Straßen und Wege in Wochenendhaus-, Gartenhaus- und ähnlichen Sondergebieten bis zu einer Breite von 4,50 Metern;
  3. Straßen in anderen Baugebieten, an denen eine Bebauung zulässig ist
    - a) bis zu 2 Vollgeschossen, wenn die Straße beidseitig anbaubar ist, mit einer Breite bis zu 12 Metern, wenn sie einseitig anbaubar ist, mit einer Breite bis zu 9 Metern,
    - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen, wenn die Straße beidseitig anbaubar ist, mit einer Breite bis zu 15 Metern, wenn sie einseitig anbaubar ist, mit einer Breite bis zu 12 Metern,
    - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen, wenn die Straße beidseitig anbaubar ist, mit einer Breite bis zu 18 Metern, wenn sie einseitig anbaubar ist, mit einer Breite bis zu 13 Metern;
  4. zentrale Fußgängerbereiche, Straßen in verkehrsberuhigten Wohnbereichen (Wohnstraßen) sowie Ladenstraßen, je einschließlich etwaiger Treppenanlagen, in der vollen, durch Bebauungsplan festgesetzten Breite;
  5. zum Anbau bestimmte öffentliche Plätze mit ihren Straßenanlagen bis zu einer Breite von 13 Metern;
  6. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 Metern;
  7. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Wege (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 Metern;
  8. Parkflächen für Fahrzeuge
    - a) als Bestandteil der Verkehrsanlagen bis zu einer weiteren, den Maßen in den Nr. 1 bis 3, 5 und 6 hinzuzurechnenden Breite von 8 Metern,
    - b) selbständige bis zu 15 v.H. der Flächen der im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke;

9. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen Nr. 1-8 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 Metern,
  - b) selbständige bis zu 15 v.H. der Flächen der im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke;
10. Anlagen zum Schutze der Bauflächen und gewerblich nutzbar Flächen gegen schädliche Lärmeinwirkungen in dem Umfang, wie sie nach den Vorschriften des Immissionsschutzrechtes erforderlich sind, gegebenenfalls mit Bepflanzung.
  - (2) Die in Abs. 1 Nr. 1-9 (ohne Nr. 4) genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird. Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 6 und 7 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 Meter.
  - (3) Ergeben sich nach Absatz 1 Nr. 1 bis 3 verschiedene Höchstbreiten, weil für die bauliche Nutzung der durch die Straßen erschlossenen Grundstücke verschiedene Maß gelten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig.

### **§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Zum beitragsfähigen Aufwand für öffentliche Straßen und Wege gehören die Kosten für die Herstellung von Böschungen und Stützmauern auch dann, wenn diese Anlagenteile außerhalb der in § 2 Abs. 1 Nr. 1-9 genannten Breiten liegen.
- (3) Im übrigen richtet sich die Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 130 Abs. 2 des Baugesetzbuches. Die von der Erschließungsanlage bestimmten Anlagenabschnitte oder von der Mehrzahl der Anlagen erschlossenen Grundstücke bilden zusammen das Abrechnungsgebiet.

### **§ 4 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes.**

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte und nach § 4 gekürzte Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke im Abrechnungsgebiet nach den gewogenen Nutzungsflächen verteilt. Die gewogene Nutzungsfläche ergibt sich durch Vervielfachung der Grundstücksfläche (Abs. 2) mit dem Nutzungsfaktor (Abs. 3) und ggf. mit weiteren Zu- oder Abschlagsfaktoren für bestimmte Nutzungsarten nach Abs. 8. Hiervon abweichend wird der umlagefähige Aufwand für Lärmschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 10) nach dem Maß der Schutzwirkung auf die von ihnen erschlossenen Grundstücke verteilt, wenn die Verteilung nach Satz 1 außer Verhältnis zu diesem Maß stehen würde.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt
  - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist;
  - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderliche Festsetzung nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 Metern von der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksgrenze. Reicht die bauliche oder gewerbliche 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.

- (3) Der baulichen Nutzbarkeit entsprechend wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
- |   |      |
|---|------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit   | 1,0  |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit  | 1,25 |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit  | 1,5  |
| 4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit  | 1,75 |
| 5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit   | 2,0  |
| 6. bei Stellplatzgrundstücken und bei gewerblich nutzbaren Grundstücken ohne Bebauung   | 1,0  |
| 7. bei anderen Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Sportanlagen, Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe) | 0,5  |

Für Gebäude mit mehr als 50 qm Grundfläche oder mehr als einem Geschoss nebst der ihnen zuzurechnenden Grundstücksfläche gelten die Nummern 1-5.

- (4) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Dabei werden Bruchzahlen bis 0,5 auf die nächst folgende volle Zahl aufgerundet.
- (5) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5. Die Rundungsgrundsätze von Abs. 4 Satz 3 gelten entsprechend.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.
- (7) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan weder die Gebäudehöhe, die Geschosszahl noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse maßgebend,
  - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend,
  - c) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.

Bei Bauwerken mit Vollgeschossen, die höher als 3,5 Meter sind und bei Gebäuden ohne eine Vollgeschoss ergibt sich die Geschosszahl durch Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse mit der tatsächlich überbauten Grundfläche und nochmalige Teilung des Ergebnisses durch 3,5; Bruchzahlen werden entsprechend Abs. 4 auf- bzw. abgerundet.

- (8) In Abrechnungsgebieten mit einer der Art nach unterschiedlichen baulichen oder sonstigen Nutzung sind die Nutzungsflächen (Abs. 3) zu vervielfachen
- a) in Kern-, Gewerbe und Industriegebieten sowie vergleichbaren Sondergebieten mit 1,25
  - b) in Wochenendhaus-, Gartenhaus- und ähnlichen Sondergebieten mit 0,5.
- (9) Abs. 8 ist nicht anzuwenden für jenen Teil des Erschließungsaufwandes, der auf die Herstellung von selbständigen Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 9b) und Lärmschutzanlagen entfällt.

## **§ 6 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsstraße i.S. des § 2 Abs. 1 Nr. 3 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2) Abs. 1 ist nicht anzuwenden,
  - 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) wenn das Grundstück im Hinblick auf die mehrfache Erschließung in mehrere selbständig nutzbare Baugrundstücke geteilt werden kann (§§ 19 und 20 BauGB), ohne dass Baulasten übernommen werden müssen.

## **§ 7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Erwerb der Erschließungsflächen,
2. die Freilegung der Erschließungsflächen,
3. die Herstellung der Straße, des Weges oder Platzes einschließlich der Entwässerungseinrichtungen, jedoch ohne die Befestigung des Gehweges oder Radweges und ohne die Beleuchtungseinrichtungen,
4. die Befestigung der Geh- und Radwege,
5. die Einrichtung für die Beleuchtung der Erschließungsanlagen,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Lärmschutzanlagen,
9. Mischflächen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge selbständig erhoben werden.

Mischflächen i.S.v. Ziffer 9 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der unter den Ziffern 3, 4, 6 und 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren können und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## **§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
  - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.  
Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.
- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen;
  - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen

aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauart bestehen;

- c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
  - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Lärmschutzanlagen sind endgültig hergestellt, wenn der bauliche Teil fertiggestellt und – sofern die Anlage bestimmungsgemäß bepflanzt werden soll – die Bepflanzung eingebracht ist.

### **§ 9 Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes- Immissionsschutzgesetzes können Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt werden.

### **§ 10 Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

### **§ 11 Ablösung**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann, ehe die Beitragsschuld entstanden ist, durch eine einmalige Zahlung an die Stadt (Ablösebeitrag) abgelöst werden, sobald Art und Umfang der Erschließung bekannt sind und Verteilungsgrundlagen nach § 5 bestimmt werden können.
- (2) Der Betrag der Ablösung wird auf der Grundlage einer Aufwandsberechnung nach den §§ 3 und 4 in Anlehnung an die Verteilungsregelung in § 5 ermittelt.
- (3) Über die Ablösung wird ein schriftlicher Vertrag geschlossen. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### **Ausfertigung**

Der vorstehende Beschluss über die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

wurde gemäß § 4 Absatz 3 Satz 3 i.V. mit § 119 – SächsGemO – der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt und wird hiermit gemäß § 1 der „Bekanntmachungssatzung der Stadt Radebeul“ öffentlich bekannt gemacht. Form- und Fristvorschriften wurden eingehalten und nachgewiesen.

Die Satzung tritt nach Maßgabe der Gesetze, der Hauptsatzung und der Bekanntmachungssatzung der Stadt Radebeul am Tage des bestimmten Inkrafttretens,

zeitigsten jedoch am Tage nach der Veröffentlichung im „Radebeuler Amtsblatt“ (Erscheinungstag) in Kraft.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Nach § 4 Absatz 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an als gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, der Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
  - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
  - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach den Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Art der Änderung	Datum	Inkrafttreten	Fundstelle
Neufassung	Juni 1995	August 1995	Amtsblatt 08/95, S. 3