

**Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches(BauGB) in Verbindung mit 4 der Sächsischen Gemeindeordnung(SächsGemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Elsterheide am 15.04.1997 folgende Satzung beschlossen:**

**§ 1**

**Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches(§§ 127 ff.) sowie nach Maßgaben dieser Satzung.

**§ 2**

**Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand
1. für die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze(§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in bis zu einer Breite von
    - 1.1. Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten 6,00 m
    - 1.2. Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten 10,00 m  
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 7,00 m
    - 1.3. Dorfgebieten, reine, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten 14,00 m  
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 8,00 m
    - 1.4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als den in Nrn. 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten 18,00 m  
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 12,50 m
    - 1.5. Industriegebieten 20,00 m  
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 14,50 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 5,00 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 21,00 m
  4. für Parkflächen,
    - a)die Bestandteile der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,00 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 in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,00 m
    - b)soweit sie nicht Bestandteil der in Nummer 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 Abrechnungsgebiets; 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 Nr. 1 mindestens aber um 8,00 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen. Erschließt eine Verkehrsanlage Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die Größe der in Abs.1 Nrn.1.1 bis 1.5 angegebenen Breiten.

Die Art des Bebauggebietes ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.

- (3) Zum Erschließungsaufwand nach Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
  2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
  3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Errichtung 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 einzelnen Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend vom 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 von Hundert des Beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche**

- (1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder einer Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt,
  1. im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist;
  2. soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht

enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m von der Erschließungsanlage oder von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche oder 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 beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach Abzug des Gemeindeanteils (§ 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 Nutzungsflächen eines Grundstücks ergibt sich aus Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor; dabei werden Bruchzahlen bis einschließlich 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§ 7 bis 10) und Art (§ 11) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 12.
- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung
  1. in den Fällen des 9 Abs. 2 0,5
  2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,0
  3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25
  4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,5
  5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 1,75
  6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 2,0

## **§ 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 i.S. der Benutzungsverordnung (BauNVO).
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,50 m, so gilt als Geschosszahl die Baumasse des Bauwerks geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5, mindestens jedoch nach Abs. 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) Weißt der Bebauungsplan statt einer Geschosszahl eine Baumassenzahl aus, geteilt durch 3,5; Bruchzahlen 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 Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

## **§ 9**

### **Sonderregelung für Grundstücke in beplanten Gebieten**

- (1) Grundstücke auf denen nur Stellplätze und 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 anzusetzen.  
Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S. der BauNVO auch Untergeschosse in Garagen und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und § 8 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 0,5 angewandt. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
- (3) Beitragsrechtliche nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7,8 und 9 Abs. 1 und 2 nicht erfasst sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude errichtet werden dürfen.

## **§ 10**

### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i.S. der §§ 7 bis 9 bestehen**

- (1) In unbeplanten gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den 7 bis 9 entsprechende Festsetzungen enthält, ist
1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Höchstzahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der sächsischen Bauordnung(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 i.S. der SächsBO ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 7 Abs. 2
- (3) Abweichend von Abs.1 und 2 finden die Regelungen des § 9 für die Grundstücke entsprechend Anwendung,
1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
  2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.

## **§ 11**

### **Artzuschlag**

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder nach den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung in einem Kern-, Gewerbe- und Industriegebiet liegen, 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. 5b. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 Nr. 2 fallenden Grundstücken.

## **§ 12**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlagen i.S. 2 Abs. 1 Nrn. 1 bis 5 erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 bis 11 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.

## **§ 13**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

## **§ 14**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze (2 Abs. 1 Nr. 1) sind entgeltlich hergestellt, wenn sie neben der im Bauprogramm vorgesehenen flächenmäßigen Teilanlagen (Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, Grünflächen, Parkflächen usw.) über betriebsfertige Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen verfügen.
- Die flächenmäßigen Teilanlagen sind entgeltlich hergestellt, wenn
1. Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster oder Platten aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  2. Parkflächen eine Decke entsprechend Nr. 1 aufweisen; diese kann darüber hinaus auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) bestehen;
  3. Mischflächen, die in ihrer gesamten Ausdehnung sowohl für den fahr- als auch für den Fußgängerverkehr bestimmt sind, entsprechend Nr. 2 hergestellt sind;
  4. Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

- (2) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen(§ 2 Abs. 1 Nr. 2), Sammelstraßen(§ 2 Abs. 1 Nr. 3) und selbständige Parkflächen(§ 2 Abs. 1 Nr. 4b) sind entgeltig hergestellt, wenn sie entsprechend abs. 1 ausgebaut sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen(§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) sind entgeltig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Zu den Merkmalen der entgeltigen Herstellung der in Absätzen 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen; damit die Gemeinde das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.
- (5) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von der vorstehenden Bestimmungen festlegen.

## **§ 15**

### **Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke , für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, folgende Vorausleistungen erheben:

1. bis zu einer Höhe von 70 v. H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist;
2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben genehmigt wird.

## **§ 16**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden(§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösebetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

## **§ 17**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art und Umfang der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwandes sowie die Merkmale der entgeltigen Herstellung dieser Anlage können durch besondere Satzung im Einzelfall geregelt werden.

## **§ 18**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hiermit wird die Satzung ausgefertigt.

Bergen, den 16.04.1997

*Gez. Koark*  
*Bürgermeister*

(Siegelabdruck)