

**Satzung der Stadt Kirchberg
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung - EBS)
Vom 27.09.2001**

Auf Grund von § 132 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in aktueller Fassung hat der Stadtrat der Stadt Kirchberg auf seiner Sitzung am 27.09.2001 nachstehende Satzung beschlossen:

**§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Stadt Kirchberg 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 für:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in Kirchberg bis zu einer Breite (für Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Schrammborde mit Ausnahme der Bestandteile nach Nrn. 4a, 5a) von
 - 1.1. in Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten 6 m.
 - 1.2. in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten 10 m;
- bei nur einseitiger Bebaubarkeit 7 m.
 - 1.3. in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten 14 m;
- bei nur einseitiger Bebaubarkeit 8 m.
 - 1.4. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten 18 m;
- bei nur einseitiger Bebaubarkeit 12,5 m.
 - 1.5. in 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 (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5a) 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 Nrn. 4a, 5a) von 21 m.

4. für Parkflächen,

- 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 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 bis 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 findet Anwendung.

6. Immissionsschutzanlagen an Straßen

- (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 aber 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**Abrechnungsgebiet**

- (1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.
- (2) Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden. Abrechnungsgebiete für komplexe Erschließungsanlagen können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z. B. Grenzen von Bebauungsplangebiet) gebildet werden.
- (3) Für selbstständig benutzbare Abschnitte von Verkehrsanlagen kann der Aufwand gesondert ermittelt und erhoben werden. Erstreckt sich eine bauliche Maßnahme auf mehrere Straßenabschnitte, für die sich nach § 2 unterschiedliche umlagefähige Anteile ergeben, so sind die Straßenabschnitte gesondert abzurechnen.

§ 4**Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

- (1) Der Umfang des Erschließungsaufwands bestimmt sich nach § 128 BauGB.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 129 BauGB) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

Die Stadt Kirchberg verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in einem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis erstellen zu lassen.

§ 5

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

(1) Der nach §§ 2 bis 4 ermittelte und gemäß § 5 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach dem Verhältnis der Nutzflächen zueinander verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt, indem sich die Nutzfläche aus der Grundstücksfläche (Abs. 2), multipliziert mit dem Nutzungsfaktor (Abs. 3) ergibt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zu Grunde 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 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.

(3) Der Nutzungsfaktor bemisst sich nach den Vorteilen, die den Grundstücken nach Maßgabe ihrer zulässigen baulichen Nutzung durch die Einrichtung vermittelt werden. Die Vorteile orientieren sich an der Zahl der zulässigen Geschosse. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).

Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung

- | | |
|--|------|
| 1. bei 1-geschossiger Bebaubarkeit | 1,0 |
| 2. bei 2-geschossiger Bebaubarkeit | 1,25 |
| 3. bei 3-geschossiger Bebaubarkeit | 1,50 |
| 4. bei 4-geschossiger Bebaubarkeit | 1,75 |
| 5. bei 5-geschossiger Bebaubarkeit | 2,00 |
| 6. bei 6-geschossiger Bebaubarkeit | 2,25 |
| 7. für jedes weitere, über das 6. Vollgeschoss hinausgehende Vollgeschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor jeweils um 0,25 | |

§ 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 zu Grunde zu legen.
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1, die nicht als Wohn- oder Büroräume genutzt werden, die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl die Baumasse des Bauwerks geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5; mindestens jedoch die 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) Weist der Bebauungsplan statt 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 Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die überbaute 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 der baulichen Anlagen, so gilt als Geschosszahl
 - a) bei Festsetzung der max. Wandhöhe das festgesetzte Höchstmaß der Wandhöhe entsprechend der Definition des § 6 Abs. 4 Satz 2 SächsBauO 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 die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gemäß Abs. 1 in eine Geschosszahl umzurechnen.

§ 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 - 9 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. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.
- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i. S. der SächsBO ergibt sich die Geschoszahl aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 7 Abs. 2.

§ 11

Stellplätze, Garagen, Gemeinbedarfsflächen u. ä.

- (1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar.
- (2) Bei Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken, welche aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden bebaut sind bzw. bebaut werden können (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), wird ein Nutzungsfaktor von 0,2 angewandt.
- (3) Für beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7 bis 10 nicht erfasst sind (z. B. Lagerplätze) gilt ein Nutzungsfaktor von 0,5, wenn auf ihnen keine Gebäude errichtet werden dürfen.

§ 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 0,5 zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 3) 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 § 11 Abs. 2 fallenden Grundstücke.

§ 13

Mehrfach erschlossene Grundstücke

Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 1 - 5 erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 - 13 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 zu Grunde gelegt.

§ 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 Mischverkehrsfläche (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.

§ 15 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn sie
 1. entwässert werden,
 2. beleuchtet werden.
 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 Grünanlagen 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 sie entsprechend Abs. 1 und 2 ausgebaut sind;
- (4) Selbstständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.

§ 16

Entstehen der Beitragspflicht und Vorausleistungen

- (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Anlage gemäß §§ 2 und 15.
- (2) Die Stadt 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 Erschließungsbeitrages, wenn mit der Herstellung der Erschließungskostenanlage begonnen worden ist.
 2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungskostenbeitrags, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

§ 17

Ablösung des Erschließungsbeitrags

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

§ 18

Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Mehrere Eigentümer eines Grundstückes haften als Gesamtschuldner. Der Erbbauberechtigte oder sonst dinglich zur baulichen Nutzung Berechtigte ist an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig.
- (2) Besteht ein Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz, so sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile beitragspflichtig.
- (3) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Abs. 1 Satz 3 auf dem Erbbaurecht bzw. dem dinglichen Nutzungsrecht und im Falle des Abs. 2 auf dem Miteigentumsanteil.

§ 19

Ratenzahlung und Stundung von Beiträgen

- (1) Beiträge gemäß dieser Satzung können in begründeten Ausnahmefällen in mehrere Raten festgelegt bzw. gestundet werden. Dies betrifft auch die Stundungszinsen. Entscheidungen

über Ratenzahlungen bzw. Stundungen trifft der Stadtrat auf Antrag.

- (2) Der Beitrag für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück kann auf Antrag so lange gestundet werden, wie eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes für die Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes erforderlich ist. Grundstücke auf denen sich der landwirtschaftliche Hof befindet, fallen nicht unter diese Regelung.
- (3) Die Stundung gemäß Abs. 2 kann dem Eigentümer eines landwirtschaftlichen Betriebes, soweit er ihn selbst bewirtschaftet, bzw. seinen Familienangehörigen gewährt werden. In begründeten Ausnahmefällen kann eine solche Stundung auch einem Verpächter von Grundstücken im Sinne des Abs. 2 gewährt werden. Die Entscheidung trifft in diesen Fällen der Stadtrat.

§ 20 Fälligkeit

Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 21 In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Kirchberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung - EBS) Vom 26.04.2001 außer Kraft.

Kirchberg, 27.09.2001

Becher
Bürgermeister



Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn, dass

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