

**Satzung**  
**über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**  
**(Erschließungsbeitragssatzung) der Stadt Auerbach/Vogtl.**  
**vom 06. Juni 2005**

**L e s e f a s s u n g**

Aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der jeweils geltenden Fassung und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Auerbach/Vogtl. in seiner Sitzung am 06. Juni 2005 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Stadt Auerbach erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 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 (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a, 5a) von [Angabe in Meter]
1.1 Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6
1.2 Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	10 7
1.3 Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14 8
1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als den in Nr. 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	18 12,5
1.5 Industriegebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	20 14,5

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
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
4. für Parkflächen, a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von  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 vom Hundert der Fläche des Abrechnungsgebiets; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung;	6
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, a) die Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von  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 vom Hundert der Fläche des Abrechnungsgebietes, § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung.	6

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößert 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 Meter. 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 größte der in Abs. 1 Nr. 1.1 bis 1.5 angegebenen Breiten.

Die Art des Baugebiets 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 Stadt Auerbach 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 Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfaßt auch die Kosten für in der Baulast der Stadt Auerbach 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 Erschließungsaufwands**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt Auerbach 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 Auerbach am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt Auerbach trägt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

### **§ 5**

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

(1) Die 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 von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

1. im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrundegelegt ist,

2. soweit 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 Erschließungsaufwands

(1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt Auerbach (§ 4) anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch 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 Erschließungsaufwands wird durch den Nutzungsfaktor 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 Bebauung oder Bebaubarkeit	1,0
3. bei zweigeschossiger Bebauung oder Bebaubarkeit	1,25
4. bei dreigeschossiger Bebauung oder Bebaubarkeit	1,5
5. bei viergeschossiger Bebauung oder Bebaubarkeit	1,75
6. bei fünfgeschossiger Bebauung oder Bebaubarkeit	2,0
7. bei sechsgeschossiger Bebauung oder Bebaubarkeit	2,25
8. für jedes weitere, über das 6. Geschoss hinausgehende Geschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um je	0,25

## § 7

### Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschoßzahl festgesetzt

(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 im Sinne des § 20 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 in Verbindung mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

(2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 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 Geschößzahl 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**

### **Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten**

(1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosshöhe anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen im Sinne des § 20 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 im Sinne 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 im Sinne des § 2 Abs. 6 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004. Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosshöhe vorhanden, ist die höchste Zahl der Vollgeschosse maßgebend. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 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 § 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 Bebauungsplans oder nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung in einem Kern-, Gewerbe- oder 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.

## **§ 12 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Stadt Auerbach stehende Erschließungsanlagen im Sinne von § 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,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Mischverkehrsflächen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Entwässerungsanlagen,

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeiträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt Auerbach im Einzelfall.

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

(1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn sie neben den im Bauprogramm vorgesehenen flächenmäßigen Teilanlagen (Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Grünflächen, Parkflächen usw.) über betriebsfertige Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen verfügen. Die flächenmäßigen Teilanlagen sind endgültig 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 Fahrverkehr 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 endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.

(3) Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Die Stadt Auerbach kann im Einzelfall durch Satzung der Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

## **§ 15 Vorausleistungen**

Die Stadt Auerbach erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen

1. bis zu einer Höhe von 70 vom Hundert des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist,

2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

## **§ 16 Ablösung des Erschließungsbeitrags**

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.

## **§ 17 Immissionsschutzanlagen**

Art und Umfang der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwands sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen werden durch eine besondere Satzung geregelt.

**§ 18  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01. Januar 1998 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragsatzung vom 7. November 1994, zuletzt geändert am 04. März 2002, ausser Kraft.

Auerbach, den 06. Juni 2005

Graupner  
Oberbürgermeister

- Siegel -

	<b>Änderung</b>	<b>Beschluss Stadtrat</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>Bekanntmachung vom</b>	<b>In Kraft getreten am</b>
Erschließungsbeitrags- satzung		06.06.2005	06.06.2005	17.06.2005	01.01.1998 (rückwirkend)