

**Gemeinde Pockau
Landkreis Marienberg**

S A T Z U N G

**Über Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund von § 246a und § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21. April 1993 (Sächs.GVBl. S. 301) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pockau am 24. November 1993 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinde Pockau 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 Pockau bis zu einer Breite (für Fahrbahnen, Radwege, Gehwege mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a und 5a) von
 - 1.1. Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten 6 m;
 - 1.2. Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten 10 m;
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 7 m;
 - 1.3. Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten 14 m;
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 8 m;
 - 1.4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten 18 m;
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 12,5 m;
 - 1.5. 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 zu Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a und 5a) von 21 m;
4. für Parkflächen
 - a) die Bestandteile der in den Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, bis zu einer Breite von 6 m;

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 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 finden Anwendung;

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

- a) die Bestandteil der in den Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, bis zu einer weiteren Breite von 6 m;
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 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. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind, bis zu einer Breite von 20 m;

(2) Endet eine Verkehrslage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 3, 4a und 5a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, die Maße in den Nr. 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 GröÙte der in Abs. 1 Nr. 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 Grundfläche sowie der Wert der von der Gemeinde 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,

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die in der Baulast der in der Gemeinde stehenden Teile der Ortsdurchfahrten 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 einzelne Erschließungsanlage ermittelt.

Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder dieser 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 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes:

§ 5

Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche

- (1) Die Fläche 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 Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrund zulegen ist,
2. bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes.

Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsrelevante) Nutzung über die Grenze 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

- (2) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Nutzungsflächen verteilt.

Die Nutzungsfläche eines Grundstückes ergibt sich durch die Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor.

- (3) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes 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.

- (4) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung

1. in den Fällen des § 9 Abs. 2	0,50
2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,00
3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,50
5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75
6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,00

§ 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 zulegen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl des Bauwerks die Baumasse geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und noch mal 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) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder 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 Zweckbestimmungen 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) Beitragsrechtlich 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 oder nur Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete z. B. mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser errichtet werden dürfen.

§ 10

Ermittlung des Nutzungsmaßstabes 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 der §§ 7 und 9 entsprechende Festsetzung enthält, ist
 1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlichen vorhandenen

2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschossen maßgebend.

Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der BauNVO.

§ 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i. S. der BauNVO ergibt sich die Geschosshöhe durch Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 7 Abs. 2.

- (3) Abweichend von Abs. 1 und 2 finden die Regelungen des § 9 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,

1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstück § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt oder
3. nur mit Nebenanlagen i. S. § 9 Abs. 3 bebaut sind.

§ 11

Artzuschlag

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in einer entsprechend § 7 Abs. 2 vergleichbaren 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 (§ 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 und 6.

Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 fallenden Grundstücke.

§ 12

Mehrfach erschlossene Grundstücke

Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 – 6 erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 – 11 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstückes 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 Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungsanlagen

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

§ 14 **Merkmale der endgültigen Herstellung** **der Erschließungsanlage**

- (1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 sind endgültig hergestellt, wenn sie
1. eine Pflasterung, einen Plattenbelag, eine Asphalt-, Teer-, Beton oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
 2. entwässert werden,
 3. beleuchtet werden.

Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg oder Parkfläche (§ 1 Nr. 5a) vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und gegebenenfalls gegeneinander haben und

- Gehwege, Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nr. 1 ausgebaut sind,
- Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

- (2) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 3 sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.
- (3) Selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4b) sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 ausgebaut sind.
- (4) Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (5) Selbständige Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6) sind endgültig hergestellt, wenn sie als Lärmschutzwälle entsprechend dem Ausbauprogramm hergestellt sind.
- (6) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen, solange die konkreten Erschließungsanlagen insgesamt bzw. die entsprechenden Teileinrichtungen noch nicht endgültig hergestellt sind.

§ 15 **Vorausleistung**

Die Gemeinde erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistung

1. bis zu einer Höhe von 70 v. H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist,
2. bis zu einer Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

§ 16

Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)

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

Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden ist,
3. der Bürgermeister den Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
 - a. die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat
 - 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.

Pockau, den 25. November 1993

(Siegel)

.....
Bürgermeister