

Erschließungsbeitragssatzung 2021

Satzung der Stadt Eilenburg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)

Vom

Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat aufgrund von § 4 und § 73 Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (Sächsische Gemeindeordnung – SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (GVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722) in Verbindung mit § 132 und § 133 Absatz 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), am.....folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadt Eilenburg (im Folgenden nur Stadt) erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB und dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsbeiträge

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:
1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in Eilenburg

bis zu einer Breite von
 - a) Wochenendhaus-, Dauerkleingarten- und Kleinsiedlungsgebieten 12,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit 9,0 m
 - b) Wohn-, Dorf- und Mischgebieten, urbanen Gebieten, Ferienhaus- und Campingplatzgebieten 18,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit 13,0 m

Erschließungsbeitragssatzung 1993

Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Eilenburg

vom 25.10.1993

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch die Anlage 1, Kapitel XIV, Abschnitt 11 Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i. V. m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 11, S. 885, 1122) und des § 4 und § 73 SächsGemO vom 21.04.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eilenburg am 25.10.1993 mit Beschluß Nr. 130/93 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

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

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsbeiträge

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:
1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Ausstellungsgebiete, an denen eine Bebauung zulässig ist,
 - a. bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - b. b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn

- c) Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten 18,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit 13,0 m

2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m,
 3. die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 18 m,
 4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
 - a) soweit sie Bestandteil der in Nummer 1 bis Nummer 3 genannten Verkehrsanlagen sind (unselbstständige Parkflächen und Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von jeweils 6 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nummer 1 bis Nummer 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen und Grünanlagen), jeweils bis zu 15 % aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen.
 5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) bis zu dem in einer ergänzenden Satzung gemäß § 12 zu regelnden Umfang.
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage im Sinne von Absatz 1 Nummer 1 unterschiedliche Baugebiete erschlossen, gilt die größte Breite. Endet sie als Sackgasse, vergrößern sich für den Bereich der Wendeanlage die in Absatz 1 genannten Breiten um 50 %, mindestens aber um 8 m. Entsprechendes gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Anlagen.
- (3) Die in Absatz 1 Nummern 1 und 3

- sie einseitig anbaubar sind,
c. c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.

2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Ausstellungsgebiete, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m.
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m,
5. Parkflächen
 - a. die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b. die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 % der Fläche der erschlossenen Grundstücke.
6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
 - a. die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Abs. I Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m.
 - b. die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Fläche der erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.

(3) Ergeben sich nach Abs. I unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

(4) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 benannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht aber unselbstständige Parkflächen und Grünanlagen; die in Absatz 1 Nummer 2 genannte Breite umfasst nicht unselbstständige Grünanlagen. Die Breiten sind Durchschnittsbreiten und umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.

§ 3 Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Zum Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Grundflächen für Erschließungsanlagen,
 2. die Freilegung der Grundflächen für Erschließungsanlagen,
 3. die erstmalige Herstellung des Straßen- oder Wegekörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 4. die Herstellung der
 - a) Rinnen und Randsteine,
 - b) Gehwege,
 - c) Radwege,
 - d) kombinierten Geh- und Radwege,
 - e) Mischflächen (§ 10 Satz 2),
 - f) Seiten-, Trenn-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
 - g) Beleuchtungseinrichtungen,
 - h) Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - i) Böschungen, Schutz- und Stützmauern
 5. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 6. die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen,
 7. die Herstellung der Parkflächen,

8. die Herstellung der Grünanlagen,
 9. die Herstellung der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
 10. die Fremdfinanzierung,
 11. die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
 12. die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung.
- (2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch
1. den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung, im Fall einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Absatz 1 Satz 1 BauGB auch den Wert nach § 68 Absatz 1 Nummer 4 BauGB,
 2. die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Land- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen,
 3. den Wert der Sachleistungen der Stadt sowie der vom Personal der Stadt erbrachten Werk- und Dienstleistungen für die Freilegung und technische Herstellung der Erschließungsanlage.

§ 4 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2 und § 3) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend davon den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer

§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

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

Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.

§ 5 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt 10 %.

§ 6 Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet (berücksichtigungspflichtige Grundstücke). Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder werden die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen gemeinsam abgerechnet, so bilden die von diesem Abschnitt oder diesen Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 7 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 6) verteilt. Die Verteilung des Aufwands auf diese Grundstücke erfolgt bei einer einheitlichen Nutzbarkeit nach der Grundstücksfläche. Bei einer unterschiedlichen baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit erfolgt die Aufwandsverteilung im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der Grundstücksfläche mit den nach § 8 maßgeblichen Nutzungsfaktoren ergeben.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich die gesamte Fläche des Buchgrundstücks. Abweichend davon gilt als Grundstücksfläche
 1. bei Grundstücken, die teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB und mit der Restfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Teilfläche im Geltungsbereich des

§ 4 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß zu berücksichtigen.
- (2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
 - a. soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zu Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei

Bebauungsplans oder der Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB,

2. bei Grundstücken, die nicht unter Absatz 3 fallen, für die weder ein Bebauungsplan noch eine Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) und mit der Restfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Teilfläche, die im unbeplanten Innenbereich liegt,
 3. bei Grundstücken, die über die sich nach Nummer 1 und Nummer 2 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht.
- (3) Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach §§ 34 Abs. 4 Nummern 2 und 3 BauGB nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z.B. als Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) so genutzt werden, gilt als Grundstücksfläche die gesamte Fläche des Buchgrundstücks.

§ 8 Nutzungsfaktoren

- (1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Geschosse sind Vollgeschosse, wenn die Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss im Sinne von Satz 2, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je vollendete 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je vollendete 2,30 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet. Kirchengebäude und Turnhallen werden stets als eingeschossige Gebäude

der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,
b. b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1, Buchstabe a) oder b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit
- a. 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoß.
 - b. 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c. 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - d. 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen,
 - e. 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen.
 - f. 0,5 bei Grundstücken, die einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbarer Weise benutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a. ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse,
- b. sind nur die Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahlen geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- c. ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe, geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden ist diese zugrunde zu legen. Dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes

behandelt.

- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,5.
- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt jeweils bezogen auf die in § 7 Absatz 2 bestimmten Flächen
1. bei Grundstücken, die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummern 2 und 3 BauGB liegen,
 - a) die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
 - b) für die statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,3 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;
 - c) für die weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei bei einer Bruchzahl bis 0,49 abgerundet und bei einer Bruchzahl ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;
 - d) auf denen nur Garagen, Stellplätze, Parkhäuser oder Tiefgaragenanlagen errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;
 - e) für die gewerbliche Nutzung ohne Bebauung oder mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;
 - f) für die industrielle Nutzung ohne Bebauung oder mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen;
 - g) für die weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen oder die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte oder

oder

- für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl
oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
- a. bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlichen vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,
 - b. bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse,
 - c. bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrundegelegt.
 - d. bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zugelassen oder vorhandensind, wird ein Vollgeschoß zugrundegelegt.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht
- a. bei Grundstücken, in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe und Ausstellungsgebieten,
 - b. bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in der unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,
 - c. bei Grundstücken der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschoßflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächliche so genutzte Fläche als Geschoßfläche.

tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Buchst. a bis c;

2. bei Grundstücken, auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nummer 1 Buchst. a bzw. Buchst. d bis g oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nummer 1 Buchst. b bzw. Buchst. c überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nummer 1 Buchst. b bzw. Buchst. c;
3. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und eine Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB keine Festsetzungen der in Nummer 1 bezeichneten Art enthält, die aber ganz oder teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Abs. 1 BauGB) liegen, wenn sie
 - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 - b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Gelten für ein Grundstück unterschiedliche Nutzungsfaktoren nach Satz 1, so ist der jeweils höchste Nutzungsfaktor maßgebend.

- (4) Der sich aus Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit
 1. 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiets (§ 3, § 4 und § 4a BauNVO), Dorfgebiets (§ 5 BauNVO), Mischgebiets (§ 6 BauNVO), urbanen Gebiets (§ 6a BauNVO) oder Sondergebiets im Sinne von § 10 BauNVO oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebiets zu mehr als einem Drittel gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird. Ob ein

(8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossenen Grundstücke.

Grundstück in dieser Weise genutzt wird, bestimmt sich nach dem Verhältnis, in dem die Nutzungen der tatsächlichen Geschossflächen zueinander stehen; hat die gewerbliche Nutzung des Gebäudes nur untergeordnete Bedeutung und bezieht sie sich überwiegend auf die Grundstücksfläche (z.B. Fuhrunternehmen, Betriebe mit großen Lagerflächen u.a.), ist anstelle der Geschossflächen von den Grundstücksflächen auszugehen;

2. 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebiets (§ 7 BauNVO), Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO), Industriegebiets (§ 9 BauNVO) oder Sondergebiets im Sinne von § 11 BauNVO liegt.

Bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands für selbständige Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) findet eine Erhöhung nach Satz 1 nicht statt. Im Fall von Satz 1 Nummer 2 ist der Nutzungsfaktor stattdessen um 50 % zu ermäßigen.

- (5) Bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind oder innerhalb des unbeplanten Innenbereichs so genutzt werden (§ 7 Abs. 3), beträgt der Nutzungsfaktor 0,5.

§ 9 Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Grundstücke, die durch mehrere, nicht zur gemeinsamen Aufwandsermittlung nach § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB zusammengefasste beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Absatz 2 Nummer 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder dieser Anlagen beitragspflichtig.
- (2) Sind solche Grundstücke nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes überwiegend für Wohnzwecke bestimmt oder werden sie außerhalb von Bebauungsplangebieten überwiegend für Wohnzwecke genutzt, so wird die zu

§ 5a Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstücken, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage i. S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2) Eine Ermäßigung nach Abs. I ist nicht zu gewähren,
 - a. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder

berücksichtigende Nutzfläche (§ 7 Abs. 1 Satz 2) zu Lasten der übrigen Beitragspflichtigen bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.

- (3) Die vorstehende Ermäßigungsregelung gilt nicht, wenn für das Grundstück § 8 Abs. 4 Satz 1 EBS anzuwenden ist.

§ 10 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
6. die kombinierten Geh- und Radwege,
7. die unselbständigen Parkflächen,
8. die unselbständigen Grünanlagen,
9. die Mischflächen,
10. die Entwässerungseinrichtungen,
11. die Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Mischflächen im Sinne von Nummer 9 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nummern 3 bis 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 11 Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), die Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

entstanden ist,

- b. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Betrag für die Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- c. für die Fläche der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,
- d. für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

§ 6 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb
 2. Freilegung
 3. Fahrbahn
 4. Radweg
 5. Gehweg
 6. unselbständige Parkflächen
 7. unselbständige Grünanlagen
 8. Entwässerungseinrichtungen
 9. Beleuchtungseinrichtungen
- gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden,

§ 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
- a. ihre Fläche im Eigentum der Gemeinde stehen und
 - b. sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen

und die Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn

1. ihre Fläche im Eigentum der Stadt stehen und
2. sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile dieser Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

1. Fahrbahnen, Gehwege und Radwege sowie kombinierte Rad- und Gehwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
2. unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
3. unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
4. Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Nr. 1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Nr. 3 gestaltet sind.

Fahrbahnen und Parkflächen sind gegenüber Gehwegen, Radwegen und kombinierten Geh- und Radwegen durch Randsteine, Pflasterzeilen oder ähnliche bautechnische Einrichtungen abzugrenzen.

(3) Endgültig hergestellt sind

1. Entwässerungseinrichtungen, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe oder die sonst zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen
2. Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Erschließungsanlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl

verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprojekt.

(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; die Decke kann auch aus einem ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
- b. unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragbarem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise 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.

von Beleuchtungskörpern
betriebsfertig angelegt sind.

- (4) Selbständige Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 12 Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung und die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

§ 13 Vorausleistungen

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

§ 14 Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) Ist die sachliche Beitragspflicht noch nicht entstanden, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrags durch Vertrag vereinbart werden. Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand anhand von Kostenvoranschlägen oder, falls noch nicht vorhanden, anhand der Kosten vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch die Zahlung des Ablösebetrags wird die Beitragspflicht abgegolten.
- (3) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich im Rahmen einer Beitragsabrechnung ergibt, dass der auf

§ 8 Immissionsschutzanlagen

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

§ 9 Vorausleistungen

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

§ 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

das betroffene Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des vereinbarten Ablösebetrags ausmacht. In einem solchen Fall ist durch schriftlichen Bescheid der Erschließungsbeitrag unter Anrechnung des gezahlten Ablösebetrags anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösebetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

§ 15 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eilenburg in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 25.10.1993 außer Kraft.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt und des Landkreises Eilenburg in Kraft.