

# **ERSCHLIESSUNGSBEITRAGSSATZUNG der Einheitsgemeinde Lohsa**

**vom 24. Februar 1994**

## **Inhaltsübersicht**

- §1 Beitragserhebung
- §2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- §3 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- §4 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- §5 Abrechnungsgebiet
- §6 Verteilungsmaßstab
- §7 Kostenspaltung
- §8 Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen
- §9 Immissionsschutzanlagen
- § 10 Vorausleistungen
- § 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages
- § 12 Billigkeitsmaßnahmen
- § 13 Inkrafttreten

**SATZUNG**  
**über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**  
**in der Einheitsgemeinde Lohsa**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.1993 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohsa in ihrer Sitzung am 24.02.1994 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Beitragserhebung**

Die Gemeinde Lohsa erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der §§ 127 ff BauGB und folgende Vorschriften.

**§ 2**  
**Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitrag ist der Erschließungsaufwand

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen und Plätze (nach § 127 BauGB Abs. 2 Nr.1)
  - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten
    - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite;
    - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
  - b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten
    - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite;
    - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;
  - c) in Kleinsiedlungsgebieten
    - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite;
    - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite,
  - d) in Dauerkleingarten- und Wochenendhausgebieten bis zu 6 m Breite,
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 von 5 m,
3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m,

4. für öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen, § 6 Abs. 2 findet Anwendung,
  
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen, § 6 Abs. 2 findet Anwendung.
  
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und 5 a angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen. Erschließt eine Erschließungsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die Größe der in Abs. 1 angegebenen Breiten.
  
- (3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für
  - a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
  - b) die Freilegung,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine,
  - e) die Radfahrwege mit Schutzstreifen,
  - f) die Gehwege,
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) die Entwässerung der Erschließungsanlagen,
  - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - l) die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
  - m) die Herrichtung der Grünanlagen,

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch

- a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
- b) diejenigen Kosten die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierten Straßen (Landesstraßen und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden-

Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen Ihr Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 S. 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 S. 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

### **§ 3**

#### **Art der 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 kam 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 Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder einer Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem erschlossenen der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

### **§ 6**

#### **Verteilungsmaßstab**

- (1) Der um den gemeindlichen Anteil gekürzte und anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlegungsfähiger Erschließungsaufwand) wird nach

Maßgabe der folgenden Bestimmungen auf die Grundstücke verteilt, die durch die einzelne Erschließungsanlage, den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder durch eine der die Erschließungseinheit bildenden zusammenfassungsfähigen Erschließungsanlagen erschlossen werden.

- (2) Teile von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches von qualifizierten Bebauungsplänen, die ausgehend von der Erschließungsanlage nach § 2 nächstgelegenen Grenze über eine Tiefe von 50 m hinausreichen, bleiben als nicht erschlossen berücksichtigt soweit sie jenseits der hinteren Grenze einer erschließungsbeitragsrechtlichen beachtlichen Nutzung liegen. Nicht selbständig nutzbare Grundstücksteile, die dem übrigen Grundstück den Weg zur Erschließungsanlage vermittelt, sind bei der Bemessung der Tiefe außer Betracht zu lassen.
- (3) Bei gleicher Art und gleichem Maß der zulässigen Nutzung der Grundstücke ist der umlegungsfähige Erschließungsaufwand mit Ausnahme der Erschließungsanlagen nach § 2 nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen zu verteilen.
- (4) Bei unterschieden in der zulässigen Nutzung ist der umlegungsfähige Erschließungsaufwand mit Ausnahme der Erschließungsanlagen nach § 2 nach dem Verhältnis der Flächen, die sich aus der Vervielfachung von erschlossener Grundstücksfläche und Geschosswertzahl ergeben, zu verteilen.

Die Geschosswertzahl beträgt:

1. für gewerblich nutzbare Grundstücke ohne oder mit untergeordneter baulicher Nutzungsmöglichkeit sowie für Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, 1,0;
2. für bebaubare Grundstücke
  - a) mit 1 Vollgeschoss 1,25
  - b) mit 2 Vollgeschossen 1,50
  - c) mit 3 Vollgeschossen 1,75
  - d) mit 4 Vollgeschossen 1,95
  - e) mit 5 Vollgeschossen 2,10
  - f) mit 6 und mehr Vollgeschossen 2,25
- (5) Die Zahl der Vollgeschosse (Absatz 4 Satz 2 Nr. 2) richtet sich,
  1. wenn ein rechtsverbindlicher oder nach § 33 BauGB maßgeblicher Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Höchstzahl festsetzen, nach dieser Festsetzung, bei Überschreitung nach der Zahl der tatsächlich zugelassenen oder vorhandenen Vollgeschosse;
  2. wenn ein Bebauungsplan im Sinne von Nr. 1 nur eine Baumassenzahl festsetzt, nach dem auf die volle Zahl aufgerundeten Quotienten aus der Baumassenzahl und der Zahl 3,5;

3. wenn ein Bebauungsplan im Sinne von Nr. 1 nicht vorliegt oder Festsetzungen im Sinne von Nr. 1 oder Nr. 2 nicht enthält,
  - a) bei bebauten Grundstücken mit Bauwerken bis 3,5 m Geschosshöhe nach der Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
  - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken und bei Grundstücken mit Bauwerken von mehr als 3,5 m Geschosshöhe oder ohne Gliederung in Geschosse nach der Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Ergibt sich für ein Grundstück innerhalb der als erschlossen zu berücksichtigenden Fläche eine unterschiedliche Zahl von Vollgeschossen, so ist die höchste Zahl maßgeblich.

- (6) Eckgrundstücke (Grundstücke an zwei aufeinanderstoßenden Erschließungsanlagen mit einem Eckwinkel von nicht mehr als 135 Grad) sind für beide Erschließungsanlagen beitragspflichtig, wenn sie durch beide Anlagen erschlossen werden. Der Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die sich nach § 5 Abs. 2 ergebenden Grundstücksflächen jeweils nur mit 2/3 zugrunde gelegt, wenn beide Erschließungsanlagen in der Baulast der Gemeinde stehen und

1. nach dem Inkrafttreten dieser Satzung hergestellt werden oder
2. für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung Beiträge entrichtet worden sind oder eine Beitragspflicht entstanden ist und noch nicht geltend gemacht werden kann.

Die Regelung gilt für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als 2 aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden.

- (7) Der umlegungsfähige Erschließungsaufwand für Lärmschutzanlagen nach § 2 ist vorweg die Zonen 1,2 und 3 im Verhältnis 1 : 2 : 3 zu verteilen. Anschließend ist der auf die einzelnen Zonen entfallende Anteil am umlegungsfähigen Erschließungsaufwand auf die der jeweiligen Zone zugeordneten Grundstücke in entsprechender Anwendung von Absatz 3 und Absatz 4 zu verteilen. Absatz 5 gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass Vollgeschosse, deren Oberkante höher liegt als die Oberkante der Anlage, bei der Bestimmung der Geschosswertzahl außer Betracht bleiben.

Die erschlossenen Grundstücke sind nach dem Wert der für sie durch die Anlage bewirkten

Lärmpegelminderung den Zonen nach Satz 1 wie folgt zuzuordnen:  
Mindestwert Zone

3 dB (A) und mehr	1
6 dB (A) und mehr	2
9 dB (A) und mehr	3

- (8) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs. 4 entsprechend, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50 m beträgt.
- (9) Die Vergünstigungsregelungen nach Abs. 4 und 5 gelten nicht in Gewerbegebieten, Industriegebieten und Kerngebieten, sowie für überwiegend gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke.

## **§ 7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
2. die Freilegung,
3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche, sowie notwendige Erhöhungen der Vertiefungen,
4. die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine,
5. der Radfahrwege mit Schutzsteifen,
6. die Gehwege,
7. die Beleuchtungseinrichtungen
8. die Entwässerung der Erschließungsanlagen,
9. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
10. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
11. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage,
12. die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
13. die Herrichtung der Grünanlagen,
14. die Immissionsschutzanlagen,

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

## **§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:

- a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke, die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
  - b) Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke, die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
  - c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation,
  - d) Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig,
  - e) Begleitgrün im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 angelegt.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
- a) Plätze die entsprechend Abs. 1 Buchst. a, c, d und e ausgebaut sind,
  - b) Wege und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrene Verkehrsanlagen die entsprechend Abs. 1 Buchst b, c, d und e ausgebaut sind,
  - c) Radwege die entsprechend Abs. 1 Buchst. b, c, d und e umgebaut sind,
  - d) Parkflächen die entsprechend Abs. 1 Buchst a, c, d und e ausgebaut sind,
  - e) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) die gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Der Gemeinderat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 und 2 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

## **§ 9**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind, werden durch ergänzende Satzungen im Einzelfall geregelt.

## **§ 10**

### **Vorausleistungen**

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

**§ 11**  
**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 Ablösung besteht nicht.

**§ 12**  
**Baumaßnahmen**

In besonderen Härtefällen können die Beiträge gestundet, niedergeschlagen oder erlassen werden.

**§ 13**

Diese Satzung tritt am 24.02.1994 in Kraft.

Lohsa, den 24.02.1994

Gutschke  
Bürgermeister