

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21.4.1993 (SächsGVBl. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.7.1996 (SächsGVBl. S. 281) hat der Stadtrat der Kreisfreien Stadt Görlitz in seiner Sitzung am 04.09.1997, geändert am 30.03.2000 und am 31.03.2005, folgende Satzung beschlossen:

Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages der Stadt Görlitz (Erschließungsbeitragssatzung - EBS -)

§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt die 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 und Wege (§ 127 Abs.2 Nr.1 BauGB)

| in Gebieten | in denen eine Bebau- ung zulässig ist bis zu Vollgeschossen | bis zu einer Breite (Fahrbahnen, Rad- und Gehwege) von |
|--|---|--|
| 1.1. Wochenendhausgebieten | 2 | 7,0 m |
| 1.2. Kleinsiedlungsgebieten bei einseitiger Bebaubarkeit | 2 | 10,0 m 8,5 m |
| 1.3. Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Misch- gebieten, Ferienhausgebieten sowie Wochenendhaus- und Kleinsiedlungs- gebieten, soweit sie nicht unter Nr. 1.1. oder 1.2. fallen | | |
| a) bis zu bei einseitiger Bebaubarkeit | 1 | 12,5 m 9,5 m |
| b) bis zu bei einseitiger Bebaubarkeit | 2 | 14,0 m 10,5 m |
| c) bis zu bei einseitiger Bebaubarkeit | 3 | 18,0 m 12,5 m |
| d) bis zu | 4 und 5 | 20,0 m |
| e) bis zu | 6 und mehr | 23,0 m |
| 1.4. Kerngebieten, Gewerbegebieten, Son- | | |

dergebieten und solchen Industriegebieten, in denen die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist

| | | |
|-----------|------------|--------|
| a) bis zu | 2 | 20,0 m |
| b) bis zu | 3 | 23,0 m |
| c) bis zu | 4 und 5 | 25,0 m |
| d) bis zu | 6 und mehr | 27,0 m |

1.5. Industriegebieten

| | | |
|---|--|--------|
| a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 | | 20,0 m |
| b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0 | | 25,0 m |
| c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 | | 27,0 m |

2. für anbaufähige Plätze und Fußgängerbereiche in sinngemäßer Anwendung der Nr.1, bei anbaufreien Plätzen in sinngemäßer Anwendung der Nr. 3.

3. für 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 27 m.

4. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete, z.B. Fußwege, Wohnwege (§ 127 Abs.2 Nr.2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m.

5. für Parkflächen,

5.1. die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr.1 bis Nr.3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m.

5.2. soweit sie nicht Bestandteil der in Nr.1 bis Nr.3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche der erschlossenen Grundstücke.

6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

6.1. die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr.1 bis Nr.4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m.

6.2. soweit sie nicht Bestandteil der in Nr.1 bis Nr.4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche der erschlossenen Grundstücke.

7. für Immissionsschutzanlagen

Art und Umfang sowie die speziellen Herstellungsmerkmale dieser Anlagen werden durch die ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

(2) Bei Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen ist der Aufwand für Mehrbreiten der Fahrbahn gegenüber der freien Strecke der Fahrbahn bis zu den sich nach Abs.1 ergebenden Breiten beitragsfähig.

(3) Die in Abs.1 und 2 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie umfassen nicht die Breiten der Rinnen und Randsteine, Aufweitungen der Fahrbahnen im Einflußbereich von Kreuzungen und Einmündungen anderer Straßen, Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen oder platzartigen Erweiterungen.

- (4) Ergeben sich aus den zulässigen Vollgeschossen oder Baumassenzahlen oder der Art der Nutzung verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig.
- (5) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach den §§ 1 bis 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Fläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach deren Art und Maß berücksichtigt (= Beitragsmaßstab).
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt:
1. Bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.
 2. Bei Grundstücken in Gebieten, für die sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand des § 33 BauGB erreicht hat, die Fläche entsprechend der Nr.1.
 3. Bei Grundstücken in unbeplanten Gebieten sowie in Gebieten, für die ein Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Fläche. Unberücksichtigt bleiben Grundstücksteile, die im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen.

- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor wie folgt vervielfacht:

| | |
|--|-------|
| 1. Bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss: | 1,00, |
| 2. Bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen: | 1,50, |
| 3. Bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen: | 2,00, |
| 4. Bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen: | 2,50, |
| 5. Bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen: | 3,00, |
| 6. Bei einer Bebaubarkeit mit sechs Vollgeschossen: | 3,50, |
| 7. Bei Grundstücken, bei denen die zulässige Bebauung untergeordnete Bedeutung hat (z. B. Friedhöfen, Sportplätzen, Freibädern, Dauergartenanlagen oder sonstigen Anlagen und Grundstücken für den Gemeinbedarf) oder auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können | 0,50. |

Der Nutzungsfaktor nach Nr. 1 bis 6 erhöht sich für jedes weitere Geschoss um 0,50.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

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

1. Wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgelegt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Vollgeschoszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Überschreiten Vollgeschosse, die nicht als Wohn- oder Büroräume genutzt werden, die Höhe von 3,5 m, so gilt als Vollgeschoszahl die Baumasse des Bauwerks geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5; mindestens jedoch die nach Satz 1 und 2 maßgebende Vollgeschoszahl. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

2. Weist der Bebauungsplan statt einer Vollgeschoszahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Vollgeschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Ist eine größere als die nach Satz 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Vollgeschoszahl 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.

3. Bestimmt ein Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch eine Vollgeschoszahl oder Baumassenzahl, sondern durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, so gilt als Vollgeschoszahl

a) bei Festsetzung der maximalen Wandhöhe das festgesetzte Höchstmaß der Wandhöhe entsprechend der Definition des § 6 Abs.4 Satz 3 SächsBauO geteilt durch 3,5; zuzüglich eines weiteren Vollgeschosses, wenn gleichzeitig eine Dachneigung von mindestens 30° festgesetzt ist.

b) bei Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geteilt durch 3,5.

Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gemäß a) bzw. b) in eine Vollgeschoßzahl umzurechnen.

4. Kann die Vollgeschoßzahl, Baumassenzahl oder die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wegen öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen nicht ausgeschöpft werden, ist auf das beschränkte Nutzungsmaß abzustellen.

(5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Höhe baulicher Anlagen nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

1. Bei bebauten und unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Vollgeschoßzahl vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Bei der Ermittlung der Vollgeschoßzahl nach Satz 1 und 2 gilt: Überschreiten Vollgeschosse, die nicht als Wohn- oder Büroräume genutzt werden, die Höhe von 3,5 m, so ergibt sich die Vollgeschoßzahl aus der Teilung der Baumasse des Bauwerks durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. In gleicher Weise wird die Vollgeschoßzahl bei Gebäuden ohne ein Vollgeschoß ermittelt.

2. Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z.B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können, wird ein Vollgeschoß zugrunde gelegt.

3. Bei Grundstücken, auf denen nur Stellplätze oder Garagen (auch Tiefgaragen) zulässig sind, wird ein Vollgeschoß zugrunde gelegt. Ist tatsächlich eine größere Vollgeschoßzahl vorhanden, so gilt diese.

(6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung wird der Beitragsmaßstab um 50 v. H. erhöht:

1. Bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten,

2. bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Nr. 1 genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,

3. bei Grundstücken außerhalb der unter Nr. 1 und Nr. 2 bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder zu Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Verwaltungs- oder ähnlichen Zwecken genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschoßflächen überwiegt.

- (7) Bei Grundstücken, für die eine landwirtschaftliche Nutzung mit einer zulässigen GFZ bis 0,3 festgesetzt ist, wird der Beitragsmaßstab nach Abs. 1 um 30 v. H. vermindert.
- (8) Abs. 6 gilt nicht bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 6.2.
- (9) Wird ein Grundstück von einer Erschließungsanlage erschlossen, die in mehreren Teilabschnitten abgerechnet wird, so ist der Beitragsmaßstab im Verhältnis der jeweiligen Grundstückslänge an der Erschließungsanlage aufzuteilen. Bei mehrfach erschlossenen Grundstücken ist der anteilige Beitragsmaßstab entsprechend aufzuteilen.

§ 6

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für Grundstücke, die durch mehrere gleichartige Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs.2 Nr.1 BauGB erschlossen werden, ist der Beitragsmaßstab nach § 5 Abs.1 bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen mit zwei Dritteln, durch drei oder mehr Erschließungsanlagen mit einem Drittel anzusetzen.
- (2) Werden zwei ein Grundstück erschließende Anlagen in einer Erschließungseinheit abgerechnet, so ist dieses Grundstück dabei nur einmal mit seinem vollen Beitragsmaßstab zu berücksichtigen.

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen
4. den Radweg
5. den Gehweg
6. die unselbständigen Parkflächen,
7. die Entwässerungseinrichtung
8. die Beleuchtungseinrichtung
9. die unselbständige Grünanlage

selbständig und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

1. die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist, diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind und

2. sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind.

(2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und

b) diese gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9

Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden im Einzelfall Art und Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung geregelt.

§ 10

Vorausleistungen

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

§ 11

Ablösung

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrages.

§ 12

Fälligkeit und Zahlung des Beitrages

(1) Der Beitrag wird einen Monat nach der Zustellung des Beitragsbescheides fällig.

(2) Die Stadt kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall, insbesondere soweit dies zur Durchführung eines genehmigten Bauvorhabens erforderlich ist, zulassen, daß der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt wird. Ist die Finanzierung eines Bauvorhabens gesichert, so soll die Zahlungsweise der Auszahlung der Finanzierungsmittel angepaßt, jedoch nicht über zwei Jahre hinaus erstreckt werden.

- (3) Läßt die Stadt nach Abs. 2 eine Verrentung zu, so ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid in eine Schuld umzuwandeln, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. In dem Bescheid sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Restbetrag ist mit höchstens 2 v. H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich.
- (4) Werden Grundstücke landwirtschaftlich oder als Wald genutzt, ist der Beitrag so lange zinslos zu stunden, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes genutzt werden muß. Satz 1 gilt auch für die Fälle der Nutzungsüberlassung und Betriebsübergabe an Familienangehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung. Der Beitrag ist auch zinslos zu stunden, solange Grundstücke als Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes genutzt werden.
- (5) Im Einzelfall kann die Stadt auch von der Erhebung des Erschließungsbeitrages ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch für den Fall vorgesehen werden, daß die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.
- (6) Für Stundung, Niederschlagung und Erlaß von Erschließungsbeiträgen sowie für die Erhebung von Stundungszinsen und Säumniszuschlägen gelten im übrigen die Vorschriften der Abgabenordnung.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 02. März 1995 außer Kraft.

Veröffentlicht im Amtsblatt der
Kreisfreien Stadt Görlitz

Görlitz, 16.09.1997

Lechner, Oberbürgermeister

Hinweis auf § 4 Abs. 4 Sächs. GemO

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustandegekommen sind; gelten ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustandegekommen. Dies gilt nicht, wenn

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 Oberbürgermeister dem Beschluß nach § 52 Abs. 2 Sächs. GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder
 - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.