

**Satzung  
der Stadt Freital  
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Aufgrund der §§ 132 und 133 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 und der §§ 4 und 73 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen vom 21. April 1993 hat die Stadt Freital am 3. Februar 1994 folgende Satzung beschlossen:

**§1  
Erhebung des Erschließungsbeitrags**

Die Stadt Freital erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

**§ 2  
Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für die:
1. zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
    - a) zur Erschließung von Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten bis zu einer Breite von 6 m;
    - b) zur Erschließung von Kleinsiedlungsgebieten bis zu einer Breite von 10 m, wenn sie ganz oder teilweise beidseitig anbaubar sind und bis zu einer Breite von 7 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
    - c) zur Erschließung von reinen Wohngebieten, Dorfgebieten und allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Breite von 18 m, wenn sie ganz oder teilweise beidseitig anbaubar sind und bis zu einer Breite von 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
    - d) zur Erschließung von Mischgebieten bis zu einer Breite von 20 m, wenn sie ganz oder teilweise beidseitig anbaubar sind und bis zu einer Breite von 16 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
    - e) zur Erschließung von Kern-, Gewerbe-, und Industriegebieten bis zu einer Breite von 20 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke ganz oder teilweise auf beiden Straßenseiten zulässig ist, bis zu einer Breite von 20 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung nur auf einer Seite zulässig ist;
    - f) zur Erschließung von Sondergebieten nach Maßgabe von Einzelfallsetzungen;
  2. Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, mit ihren Straßenanlagen bis zu den in a) bis f) genannten Breiten, soweit sie als Sammelstraßen gelten bis zu der in Ziffer 4 genannten Breite;
  3. 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;
  4. Sammelstraßen im Sinne von § 127 Absatz 2 Ziffer 3 Baugesetzbuch bis zu einer Breite von 20 m;
  5. Parkflächen, soweit sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen nach Absatz 1 Ziffern 1 bis 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 vom Hundert der Fläche der erschlossenen Grundstücke;
  6. Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen nach Absatz 1 Ziffern 1 bis 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 m vom Hundert der Fläche der erschlossenen Grundstücke;
  7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendemöglichkeit, so vergrößern sich die in Absatz 1 Ziffer 1 a) bis d) und Ziffer 2 festgesetzten Maße für den Bereich der Wendemöglichkeit um 8 m.
- (3) Ergeben sich nach Absatz 1 Ziffer 1 a) bis d) und Ziffer 2 unterschiedliche Höchstbreiten, so ist der Aufwand bis zum Mittel der beiden größten Höchstbreiten beitragsfähig.
- (4) Für Erschließungsanlagen, die Grundstücke in unbeplanten Gebieten erschließen, gelten die Absätze 1, 2 und 3 entsprechend.
- (5) Lässt sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils die zulässige Art der baulichen oder gewerblichen Nutzung nicht nach § 34 Baugesetzbuch bestimmen, so wird durch Einzelfallsatzung geregelt, welche Gebietsart wegen des erforderlichen Umfangs der Erschließungsanlagen zugrunde zu legen ist.
- (6) Die in Absatz 1 Ziffern 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird.
- (7) Zu dem Erschließungsaufwand nach den Absätzen 1, 2 und 3 gehören insbesondere die Kosten für:
  - a) den Erwerb und die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen,
  - b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
  - c) die erstmalige Herstellung von Rad- und Gehwegen,
  - d) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern, auch wenn diese Anlagen ganz oder teilweise außerhalb der in den Absätzen 1, 2 und 3 festgesetzten Höchstbreiten liegen sowie
  - e) die Herrichtung von Grünanlagen,
  - f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (8) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen.
- (9) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecke hinausgehen.
- (10) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach Ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand aus technischen oder sicherheitspolizeilichen Gründen erfordern.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Aufwand für den Erwerb und die Freilegung der Erschließungsflächen 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 ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.
- (3) Für Flächen, die aus dem Gemeindevermögen bereitgestellt werden, ist der Wert dieser Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung anzusetzen.

### **§ 4**

#### **Abrechnungsgebiet**

Die Flächen der von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden ein Abrechnungsgebiet. Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammengefasst für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt oder abgerechnet, so bilden die Flächen der von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke, das Abrechnungsgebiet.

## **§ 5 Ermittlung der Grundstücksfläche**

- (1) Als Grundstücksfläche gilt:
1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist;
  2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht, oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis in eine Tiefe von 40 m von der Erschließungsanlage oder von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes.
- Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrelevante) 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.
- (2) Die Tiefenbegrenzung des Absatzes 1 gilt nicht:
1. in Gebieten, die überwiegend gewerblich und/oder industriell genutzt werden oder genutzt werden dürfen;
  2. wenn das Grundstück/die Grundstücke jenseits der 40 m Grenze erforderlich waren, um die vorhandenen Vollgeschosse oder Baumasse baurechtlich ohne Dispens zu ermöglichen.
- In diesen Fällen gelten die gesamten Grundstücke als Grundstücksfläche.

## **§ 6 Anteil der Stadt**

Die Stadt trägt 10 vom Hundert des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## **§ 7 Verteilung des Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 6) auf die erschlossenen Grundstücke, des Abrechnungsgebiets (§ 4) nach den Grundstücksflächen (§ 5) verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche entsprechend der Ausnutzbarkeit mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
- |   |          |
|---|----------|
| a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit           | 100 v.H. |
| b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit          | 125 v.H. |
| c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit          | 150 v.H. |
| d) bei viergeschossiger Bebaubarkeit          | 170 v.H. |
| e) bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit und mehr | 185 v.H. |
- (2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen sind zu berücksichtigen. Ist im Einzelfall eine größere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (3) Setzt der Bebauungsplan für ein Grundstück keine Geschoszahl, aber eine Baumassenzahl fest, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende Volle aufgerundet. Öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen sind zu berücksichtigen. Ist im Einzelfall eine größere Baumassenzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

- (4) Bei Friedhöfen, Sportplätzen, Freibädern, Dauerkleingartenanlagen oder sonstigen Anlagen und Grundstücken für den Gemeinbedarf, die nach ihrer Zweckbestimmung nur in einer Ebene genutzt werden können, ist die Grundstücksfläche mit 0,5 zu vervielfachen.
- (5) Bei Grundstücken,
  - a) auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können,
  - b) auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind und
  - c) die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung z. B. Trafostationen, bebaut werden können,wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (6) Die Absätze 4 und 5 sind in unbeplanten Gebieten entsprechend anzuwenden.
- (7) Bei allen anderen als den in den Absätzen 4 und 5 genannten Grundstücken in unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
  - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- (8) Soweit bauliche Anlagen nach Absatz 8 auf demselben Grundstück eine unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse aufweisen, ist die höchste Vollgeschosshöhe maßgebend. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit der baulichen Anlage nicht feststellbar, so werden je 3,50 m Höhe der baulichen Anlage als ein Vollgeschoss gerechnet. Für bauliche Anlagen mit außergewöhnlicher Höhe, z. B. Schornsteine, Türme als Teil einer baulichen Anlage, gilt die Zahl der Vollgeschosse der Hauptanlage.
- (9) Werden in einem Abrechnungsgebiet außer ausschließlich oder überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- und Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden, die in Absatz 1a) bis 1g) genannten Nutzungsfaktoren um je 0,25 zu erhöhen. In unbeplanten Gebieten gilt diese Erhöhung auch für Grundstücke, die ungenutzt sind, auf denen aber bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wenn auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend die in Satz 1 genannten Nutzungsarten vorhanden sind.

## **§ 8**

### **Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne von § 2 Absatz 1 dieser Satzung erschlossen werden, bleibt von den nach § 5 ermittelten Flächen der Grundstücke bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nach § 7 Absatz 1 dieser Satzung ein Drittel der Grundstücksfläche, höchstens jeweils 300 Quadratmeter, außer Ansatz.
- (2) Dies gilt nicht:
  - a) für die in § 7 Absatz 9 genannten Grundstücke;
  - b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben werden dürfen, es sei denn, daß die weiteren Erschließungsanlagen im Rahmen eines Vertrages nach § 124 Baugesetzbuch hergestellt wurden;
  - c) wenn es sich um Erschließungsanlagen gemäß § 2 Absatz 1 mit unterschiedlicher Funktion handelt.Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag für ein anderes erschlossenes Grundstück um mehr als 50 vom Hundert erhöht, ist diese Mehrbelastung auf die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke umzulegen.

## **§ 9 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für:

- a) den Erwerb der Erschließungsflächen,
- b) die Freilegung der Erschließungsflächen,
- c) die Fahrbahnen, auch Richtungsfahrbahnen,
- d) die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 3,
- e) den Gehweg (einschließlich Bordstein),
- f) den Radweg,
- g) die unselbständigen Parkflächen,
- h) die unselbständigen Grünanlagen,
- i) die Entwässerungsanlagen,
- j) die Beleuchtungsanlagen,
- k) die Immissionsschutzanlagen

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

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

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und folgende Merkmale aufweisen:
  - a) Fahrbahn auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise befestigt sind;
  - b) Beleuchtungsanlagen;
  - c) Entwässerungseinrichtungen;
  - d) Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke (Material wie bei Fahrbahn), wobei bei einfachen Wohnwegen auf die Anlegung erhöhter Gehwege verzichtet werden kann.
- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn:
  - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen und Erschließungsanlagen ist und
  - b) diese ihrem Zweck entsprechend gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung der Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen, solange die Erschließungsanlagen insgesamt bzw. die entsprechenden Teileinrichtungen noch nicht endgültig hergestellt sind.

## **§ 11 Ablagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

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

## **§ 12 Vorausleistungen**

Vorausleistungen nach § 133 Absatz 3 Baugesetzbuch werden bis zur Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrags erhoben, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen wurde.

## **§ 13 Ablösung**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehung der Beitragspflicht im ganzen abgelöst werden (§ 133 Absatz 3 Baugesetzbuch). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (2) Der Ablösebetrag wird nach den Vorschriften dieser Satzung berechnet. Er bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags. Für bereits im Eigentum der Stadt befindliche künftige Erschließungsflächen, die noch nicht für die Erschließung bereitgestellt sind, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Ablösung berechnet.

**§ 14**  
**In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freital, 11. Juli 1995

Pollack  
Bürgermeister

(Siegel)