

**Satzung der Stadt Zwickau  
Über die Erhebung des Erschließungsbeitrages  
(Erschließungsbeitragsatzung)**

**(in der Fassung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung  
vom 04.11.1993)**

Auf Grund der §§ 132 und 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 und gemäß der §§ 4 und 73 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwickau in der Sitzung am 04.11.1993 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Erhebung von Erschließungsbeitrag**

Die Stadt Zwickau erhebt einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der **Vorschriften des Baugesetzbuches und dieser Satzung.**

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Abs.1

Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. **Strassen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen**, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messen, Ausstellungen und Kongresse, an denen eine Bebauung zulässig ist,
  - a) bis zu zwei Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
  - b) mit drei oder vier Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
  - c) mit mehr als vier 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 Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messen, Ausstellungen und Kongresse 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 Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m;
  - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke;
6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß 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 (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke;

#### Abs. 2

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

#### Abs. 3

Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größere Breite.

#### Abs. 4

Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

### § 3

#### **Ermittlung des Aufwandes**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

### § 4

#### **Ermittlungsraum**

##### **Abs. 1**

Der Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Abschnitte einer Erschließungsanlage können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder ermittelt werden. Abschnitte einer Erschließungsanlage können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z. B. Grenzen von Bebauungsplangebieten, Umlegungsgebieten, Höfen, förmlich festgelegten Sanierungsgebieten) gebildet werden. Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

##### **Abs. 2**

Die Entscheidung über die Abschnittsbildung sowie über die Zusammenfassung zur Erschließungseinheit trifft der Oberbürgermeister.

### § 5

#### **Anteil der Gemeinde**

Die Stadt Zwickau trägt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### § 6

#### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

##### **Abs. 1**

Der nach §§ 2 bis 4 ermittelte und gemäß § 5 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 berücksichtigt.

##### **Abs. 2**

Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.

**Abs. 3**

Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder 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 40 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt;
- b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie. Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung zusammen.

**Abs. 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 in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbarer Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).

**Abs. 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 Baumassen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl 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.

#### **Abs. 6**

Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans 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 tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks 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 des Abrechnungsgebietes 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 zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoß zugrundegelegt.

#### **Abs. 7**

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messen, Ausstellungen und Kongresse;
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;

- c) bei Grundstücken außerhalb 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 Schulgebäude) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche;

**Abs. 8**

Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

**§ 7****Mehrfach erschlossene Grundstücke****Abs. 1**

Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 6 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

**Abs. 2**

Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,

- a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
- b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.
- c) für die Flächen der Grundstücke, welche 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 § 6 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

## **§ 8**

### **Kostenspaltung**

#### **Abs. 1**

Der Erschließungsbeitrag kann selbständig und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
6. die unselbständigen Parkflächen,
7. die unselbständigen Grünanlagen
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungseinrichtungen,
10. die selbständig benutzbaren Teile der Fahrbahn (z.B. Richtungsfahrbahnen).

#### **Abs. 2**

Die Entscheidung über die Anwendung der Kostenspaltung trifft der Oberbürgermeister.

## **§ 9**

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

#### **Abs. 1**

Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
- b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

#### **Abs. 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 oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

- b) 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;
- 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.

**Abs. 3**

Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

**§ 10****Immissionsschutzanlagen**

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

**§ 11****Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag****Abs. 1**

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.

**Abs. 2**

Die Vorausleistungen werden nicht verzinst. § 133 Abs. 3 Satz 4 BauGB bleibt unberührt.

**§ 12****Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe des Beitrags, der bei Anwendung der Satzung voraussichtlich entstehen würde. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 13**

### **Gutschriften**

#### **Abs. 1**

Hat ein Beitragspflichtiger oder sein Rechtsvorgänger Erschließungsflächen unentgeltlich an die Stadt abgetreten, ist dem Beitragspflichtigen der Wert dieser Flächen auf den von ihm zu zahlenden Erschließungsbeitrag für den Erwerb der Erschließungsflächen anzurechnen.

#### **Abs. 2**

Maßgebend für den Wert der unentgeltlich abgetretenen Straßenflächen ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme als Straßenfläche.

#### **Abs. 3**

Hat ein Beitragspflichtiger oder sein Rechtsvorgänger straßenbauliche Anlagen nach Anweisung und auf Aufforderung der Stadt vor der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage durch die Stadt hergestellt und können diese Anlagen ganz oder teilweise als Bestandteile bei der erstmaligen Herstellung übernommen werden, so sind die Kosten dieser Anlagen dem Aufwand zuzurechnen und Beitragspflichtigen auf den von ihm zu zahlenden Erschließungsbeitrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen anzurechnen.

## **§ 14**

### **Einzelfallregelung**

Die Gemeinde kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall zulassen, daß der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt wird, aber auch von der Erhebung des Erschließungsbeitrages ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist.

**§ 15**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im "Zwickauer Pulsschlag" in Kraft.

\*\*\*\*\*

Die Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages für die Stadt Zwickau wird hiermit ausgefertigt und ist unter Hinweis auf § 4 Abs. 4 SächsGemO öffentlich bekannt zu machen.

Der Oberbürgermeister

Zwickau, den 04.11.93

i.V. Vettermann  
Bürgermeister

**Zwickauer Pulsschlag**      Nr.: 01/94      vom 13.01.94