

## Ablösungsbestimmungen für Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für Grundstücke im Wohnbaugebiet „Wachberg-Süd“, III. Bauabschnitt

Nach § 133 Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrages im ganzen vor der Entstehung der Beitragspflicht treffen. Die Ablösungsbestimmungen brauchen nicht in Satzungsform erlassen werden. Es ist auch zulässig, den Anwendungsbereich der Ablösungsbestimmungen auf Gebietsteile der Gemeinde zu beschränken. Die Gemeinde macht hiermit von diesem Recht Gebrauch und veröffentlicht die nachfolgend genannten Ablösungsbestimmungen:

### § 1

#### Anwendungsbereich

Der Anwendungsbereich dieser Ablösungsbestimmungen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wachberg-Süd“, III. Bauabschnitt, in der jeweils geltenden Fassung, innerhalb der Gemeinde Ottendorf-Okrilla beschränkt.

### § 2

#### Ermittlung des Ablösungsbetrages

Der Betrag der Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich - zu den nachfolgend genannten Bestimmungen - entstehenden Erschließungsbeitrages.

### § 3

#### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand
1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in
 

	bis zu einer Breite (für Fahrbahnen Radwege, Gehwege, Schrammborde mit Ausnahme der Bestandteile nach Nrn. 4a, 5a) von		
1.1. Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6	m	
1.2. Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten	10	m	
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	7	m	
1.3. Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten	14	m	
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	8	m	
1.4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten	18	m	
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	12,5	m	
1.5. Industriegebieten	20	m	
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14,5	m	
  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 (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5a) von
 

	5	m
--	---	---
  3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a, 5a) von
 

	21	m
--	----	---

- 
4. für Parkflächen,
- a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung;
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteile der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes ; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung;
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1,3 4a und 5a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, die Maße in den Nummern 1 und 3 mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündungen in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen. Erschließt eine Verkehrsanlage Baugebiete unterschiedliche Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nrn. 1.1. bis 1.5. angegebenen Breiten.
- (3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 und 2 gehören insbesondere Kosten für
1. den Erwerb der Grundflächen sowie der Wert der von der Gemeinde aus Ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
  2. die Freilegung der Grundflächen,
  3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtung für Ihre Entwässerung und Beleuchtung,
  4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Gemeinde stehende Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

#### § 4

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

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 3) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde 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.

#### § 5

##### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

## § 6

### Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche

- (1) Die Flächen der von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammengefasst für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt und angerechnet, so bilden die Flächen der von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zu Grunde zu legen ist.

## § 7

### Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) nach den Nutzungsfächern verteilt. Die Nutzungsfäche eines Grundstückes ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 6 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor.
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor das unterschiedliche Nutzungsmaß der Grundstücke (§§ 8 bis 12) berücksichtigt.
- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung
  1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,0
  2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,5
  3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 2,0
  4. bei viergeschossiger Bebaubarkeit 2,5

## § 8

### Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosszahl festsetzt

- (1) Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne dieser Ablösungsbestimmungen. Vollgeschosse liegen vor, 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; Geländeoberfläche ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, im übrigen die natürliche Geländeoberfläche. Für Grundstücke in Bebauungsplangebieten bestimmt sich das Vollgeschoss nach § 90 Abs. 2 SächsBO.
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1, die nicht als Wohn- oder Büroräume genutzt werden, die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl die Baumasse des Bauwerkes geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5; mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschosszahl; Bruchzahlen werden auf volle Zahl aufgerundet.

## § 9

### Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt

- (1) Weist der Bebauungsplan statt einer Geschosszahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf volle Zahl aufgerundet.

- (2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5; Bruchzahlen werden auf volle Zahl aufgerundet.

### **§ 10**

#### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt**

- (1) Bestimmt ein Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch eine Geschosszahl oder Baumassenzahl, sondern durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, so gilt als Geschosszahl
- a) bei der Festsetzung der max. Wandhöhe das festgesetzte Höchstmaß der Wandhöhe entsprechend der Definition des § 6 Abs. 4 Satz 2 SächsBO geteilt durch 3,5; zuzüglich eines weiteren Geschosses, wenn gleichzeitig eine Dachneigung von mindestens 30° festgesetzt ist.
  - b) Bei Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geteilt durch 3,5
  - c) Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Ist im Einzelfall eine höhere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gemäß Abs. 1 in eine Geschosszahl umzurechnen.

### **§ 11**

#### **Stellplätze, Garagen, Gemeinbedarfsflächen**

- (1) Grundstücke auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S.d. SächsLBO auch Untergeschosse in Garagen und Parkierungsbauwerken. Die §§ 8, 9 und 10 finden keine Anwendung.
- (2) Auf Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), wird ein Nutzungsfaktor von 0,5 angewandt. Die §§ 8, 9 und 10 finden keine Anwendung.
- (3) Für beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 8, 9, 10 und 11 Abs. 1 und 2 nicht erfasst sind (z.B. Lagerplätze) gilt ein Nutzungsfaktor von 0,5, wenn auf ihnen keine Gebäude errichtet werden dürfen

### **§ 12**

#### **Fälligkeit des Ablösungsbetrages**

Der Ablösungsbetrag wird zusammen mit dem für das betreffende Grundstück vom Erwerber zu zahlenden Grundstückskaufpreis entrichtet. Die Fälligkeit des Ablösungsbetrages richtet sich nach der vertragsgemäßen Fälligkeit des Grundstückskaufpreises.

### **§ 13**

#### **Inkrafttreten**

Die Ablösungsbestimmungen treten mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.