

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung - EBS) vom 24. Oktober 2005

Auf Grund von § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 19, Abs. 1, 21 und 22 Abs. 3 Satz 1 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 GVBl. S. 41 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 10. März 2005 (GVBl. S. 58) und des Thüringer Kommunalabgabengesetzes i.d.F. d. Bekanntmachung vom 19. September 2000 (GVBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2004 (GVBl. S. 889) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt am 14.09.2005 (Beschluss Nr. 176/05) folgende Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB erhebt die Stadt Erfurt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze einschließlich der aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege)

	in	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen einschl. Standspuren, Radwege, Gehwege, Schutz- und Randstreifen) von
--	----	---

1.1	Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	7,0 m
1.2	Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten	10,0 m
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	8,5 m
1.3	Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohn- und Mischgebieten	14,0 m
	aa) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8	16,0 m
	bei einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m

bb)	mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0	20,0 m
	bei einseitiger Bebaubarkeit	14,5 m
cc)	mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6	22,0 m
dd)	mit einer Geschossflächenzahl über 1,6	25,0 m
1.4	Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als den in 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten	
aa)	mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0	22,0 m
bb)	mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6	25,0 m
cc)	mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 bis 2,0	27,0 m
dd)	mit einer Geschossflächenzahl über 2,0	29,0 m
1.5	Industriegebieten	
aa)	mit einer Baumassenzahl bis 3,0	25,0 m
bb)	mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0	27,0 m
cc)	mit einer Baumassenzahl über 6,0	29,0 m
2.	Für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (Fußwege, Wohnwege)	
a)	innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten	7 m
b)	innerhalb der übrigen Baugebiete	5 m
3.	für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete	21,0 m
4.	für öffentlich zugängliche Parkflächen	
a)	die Bestandteil der in Punkt 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von	6,0 m

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Punkt 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebietes
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
- a) die Bestandteil der in den Punkten 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m
zuzüglich einer weiteren Breite von 3 m an einer Haupterschließungsstraße in einem zusammenhängenden Industrie- oder Gewerbegebiet von mindestens 200 ha Größe und mit einem Güterverkehrszentrum als Umschlagstelle für den kombinierten Verkehr (Schiene/Straße).
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Punkt 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebietes

Erschließt die Erschließungsanlage Gebiete mit unterschiedlicher Ausnutzung, so gilt die größere Breite. Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Absatz 1 angegebenen Höchstmaße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen. Die in Absatz 1 genannten Breiten werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.

(2) Zum Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie der Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen (Umwidmung von Privatstraßen zu öffentlichen Erschließungsanlagen),
5. die Vorfinanzierung der Erschließungsanlagen. Vorfinanzierungskosten sind insbesondere Zinsen und Kreditbeschaffungskosten.

(3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten, nach § 2 Abs. 2 die für Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt von Bundesstraßen, Landstraßen und Kreisstraßen entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Absatz 1 entweder den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage (Abschnittsbildung) ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit (Erschließungseinheit) bilden, insgesamt ermitteln.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche

(1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird der Erschließungsaufwand für einen Abschnitt der Erschließungsanlage oder zusammengefasst für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so bilden die von einem Abschnitt bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

(2) Als Grundstücksflächen gelten

1. im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zu Grunde zu legen ist,
2. soweit ein Bebauungsplan nicht besteht und die Grundstücke im unbepflanzten Innenbereich liegen oder der Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche.
3. Bei Grundstücken, die vom Innenbereich in den Außenbereich übergehen, gilt als Grundstücksfläche:
 - a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von 50 m,

- b) bei Grundstücken, die ohne an die Erschließungsanlage anzugrenzen, mit der Erschließungsanlage durch einen Weg oder eine andere rechtlich gesicherte Form verbunden sind, die Fläche von der der Erschließungsanlage zugewandten Seite bis zu einer Tiefe von 50 m.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach § 3 dieser Satzung ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteiles der Stadt auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche entsprechend der Ausnutzbarkeit mit einem Nutzungsfaktor von 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss vervielfacht. Für jedes weitere Vollgeschoss wird der Faktor um 0,25 erhöht. Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

(2) 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.

(3) In unbeplanten Gebieten und soweit in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan weder die höchstzulässige Geschoss- oder Baumassenzahl noch die Höchstgrenze der Höhe der baulichen Anlagen festsetzt, ist

- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse zu Grunde zulegen. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, wird je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.
- b) bei unbebauten oder bebaubaren Grundstücken die Zahl der Vollgeschosse aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschossen zu Grunde zu legen,
- c) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, die Anzahl von zwei Vollgeschossen zu Grunde zu legen,
- d) bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung - wie z.B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen - bebaut werden können, ein Vollgeschoss zu Grunde zu legen,
- e) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, ein Vollgeschoss zu Grunde zu legen.

(4) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage der im § 2 Ziffer 1.1 - 1.3 bezeichneten Art erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen. Das gleiche gilt für Erschließungsanlagen der in § 2 Ziffer 2 bezeichneten Art.

(5) Weist der Bebauungsplan statt einer Geschosszahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5.

(6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. (1) festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum und großflächiger Handelsbetrieb, Messe, Ausstellung und Kongress;
- 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 Gebieten, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post- und Bahngebäuden), wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich der Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

(7) Weist der Bebauungsplan weder eine Geschosszahl noch eine Baumassenzahl oder die zulässige Gebäudehöhe aus, sondern lediglich eine Geschossflächenzahl, so gilt als Zahl der Vollgeschosse das Ergebnis der Teilung der Geschossflächenzahl durch die Grundflächenzahl. Bruchzahlen bis einschließlich 0,5 werden auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsaufwand kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn
4. die Radwege
5. die Gehwege
6. die unselbständigen Parkflächen
7. die unselbständigen Grünflächen
8. die Beleuchtungseinrichtungen
9. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden sind. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt.

§ 8

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 Erschließung ist und die Erschließungsanlagen dem öffentlichen Verkehr gewidmet und mindestens an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind und sie
 - 1.1 eine Pflasterung, einen Plattenbelag, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
 - 1.2 über eine betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtung verfügen.
2. Gehwege und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Asphaltbelag oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauart aufweisen.
3. Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt sind.

§ 9

Vorausleistungen

Die Stadt erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages.

§ 10

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehen der Beitragspflicht durch Erschließungsvertrag abgelöst werden. Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlichen entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11

Hinweis auf Vorhaben- und Erschließungsvertrag

Im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsvertrages werden die Erschließungsanlagen vollständig vom Investor erstellt und im Rahmen der privaten Bodenordnung auf die Käufer über den Verkaufspreis anteilmäßig übertragen. Die Straßen, Wege, Plätze gehen nach Fertigstellung und unter Berücksichtigung der Erschließungsinvestitionen auf die Stadt als Baulastträger über. Hierbei fallen auf Basis dieser Satzung keine Beiträge an. Die Kosten für die Fertigstellung der Erschließungsinvestitionen sind mit Bürgerschaft zu sichern.

§ 12 Immissionsschutzanlagen

Art und Umfang der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwandes sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen werden durch einen Nachtrag zur Erschließungsbeitragssatzung geregelt.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt einen Tag nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung - EBS) vom 30.08.1994, zuletzt geändert durch den Stadtratsbeschluss vom 24.06.1998, veröffentlicht im Amtsblatt am 28.08.1998 und die Wiederholung der amtlichen Bekanntmachung der "2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen" im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 05.11.2004, Seite 2, außer Kraft.

gez. i. V. D. Hagemann
Oberbürgermeister